

PROSPECTO PRELIMINAR DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI LOGÍSTICO**

CNPJ/MF nº 30.629.603/0001-18

na quantidade de até 3.030.000 (três milhões e trinta mil) Cotas, perfazendo um montante de, inicialmente, até

**R\$303.000.000,00**  
(trezentos e dois milhões de reais)

Código ISIN: BRLVBICTF002

Código de negociação na B3: LVBI

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



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI LOGÍSTICO**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 30.629.603/0001-18 ("Fundo"), representado por seu administrador **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador"), está realizando uma distribuição pública de, no mínimo, 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) cotas e, no máximo, 3.030.000 (três milhões e trinta mil) cotas ("Cotas"), integrantes da 1ª emissão de Cotas do Fundo ("Oferta" ou "Oferta Pública" e "Emissão", respectivamente), com preço unitário de emissão de R\$100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante de, inicialmente, até R\$ 303.000.000,00 (trezentos e três milhões de reais) ("Montante da Oferta"). Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) Cotas, perfazendo o montante mínimo de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais). A Oferta Pública será realizada no Brasil, com a intermediação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"), e do **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30 ("Itaú BBA" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores"), sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

O processo de distribuição das Cotas contará, ainda, com a adesão da **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º (parte), CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64 ("Itaú Corretora"), e do **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04 ("Itaú Unibanco" e, em conjunto com a Itaú Corretora, "Participantes Especiais", e, em conjunto com os Coordenadores, as "Instituições Participantes da Oferta"). As Participantes Especiais estão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor. A XP Investimentos será a instituição intermediária líder responsável pela Oferta Pública.

A constituição do Fundo e a realização da Emissão e da Oferta das Cotas foram aprovadas por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - VBI Logístico", celebrado pelo Administrador em 30 de maio de 2018, o qual foi registrado junto ao 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1907754, em 30 de maio de 2018 ("Instrumento de Constituição do Fundo"). O regulamento do Fundo foi posteriormente alterado pelo Administrador por meio de atos particulares celebrados em 28 de junho de 2018, 30 de julho de 2018 e 07 de agosto de 2018, por meio dos quais também foram alterados determinados termos da Emissão e da Oferta, os quais foram registrados junto ao 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob os nºs 1908849, em 29 de junho de 2018, 1910130, em 30 de julho de 2018, e 1910457, em 08 de agosto de 2018, sendo esta última a versão do Regulamento em vigor ("Regulamento"). O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 5.000 (cinco mil) Cotas, totalizando a importância de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas seções "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 47 deste Prospecto Preliminar. Não haverá limite máximo de investimento por investidor, respeitado o Montante da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo deixar de ter 50 (cinquenta) cotistas, ou a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas, bem como a titularidade de Cotas que garantam o direito ao recebimento, por determinado Cotista pessoa física, de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, poderão resultar em impactos tributários para referido Cotista pessoa física.

A carteira do Fundo é gerida pela **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.**, empresa com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.274.775/0001-71, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.112, de 18 de junho de 2010 ("Gestor").

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLIZADO NA CVM EM 04 DE JULHO DE 2018, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400.

A OFERTA E O FUNDO SERÃO REGISTRADOS NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA FUNDOS DE INVESTIMENTO" VIGENTE A PARTIR DE 1º DE JULHO DE 2016.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO.

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

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

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

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

AS COTAS INTEGRALIZADAS, APÓS O ENCERRAMENTO DA OFERTA, SERÃO ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO DE BOLSA DE VALORES POR MEIO DA B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR 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 A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, NA PÁGINA 75.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES, 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 PRELIMINAR ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO PRELIMINAR QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTES PROSPECTO PRELIMINAR QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.

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

COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR



PARTICIPANTES ESPECIAIS



Itaú Corretora

ADMINISTRADOR



A data deste Prospecto Preliminar é 10 de agosto de 2018

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

|                                                                                                                                                       |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. DEFINIÇÕES .....</b>                                                                                                                            | <b>5</b>  |
| <b>2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA .....</b>                                                                                                             | <b>17</b> |
| <b>3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA.....</b> | <b>31</b> |
| <b>4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA .....</b>                                                                                                          | <b>35</b> |
| Características da Oferta .....                                                                                                                       | 35        |
| A Oferta .....                                                                                                                                        | 35        |
| Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas .....                                                                                                 | 35        |
| Quantidade de Cotas objeto da Oferta .....                                                                                                            | 35        |
| Distribuição parcial.....                                                                                                                             | 35        |
| Regime de distribuição das Cotas .....                                                                                                                | 36        |
| Preço por Cota.....                                                                                                                                   | 36        |
| Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo.....                                                                                                | 36        |
| Características, vantagens e restrições das Cotas .....                                                                                               | 36        |
| Público Alvo da Oferta .....                                                                                                                          | 37        |
| Destinação dos Recursos.....                                                                                                                          | 37        |
| Descrição dos Ativos Alvo da Oferta .....                                                                                                             | 38        |
| Plano de Distribuição .....                                                                                                                           | 42        |
| Pedido de Reserva.....                                                                                                                                | 44        |
| Período de Reserva .....                                                                                                                              | 44        |
| Pessoas Vinculadas.....                                                                                                                               | 44        |
| Procedimento de Alocação de Ordens .....                                                                                                              | 44        |
| Oferta Não Institucional.....                                                                                                                         | 45        |
| Critério de Colocação da Oferta Não Institucional .....                                                                                               | 46        |
| Oferta Institucional .....                                                                                                                            | 46        |
| Critério de Colocação da Oferta Institucional.....                                                                                                    | 47        |
| Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional .....                                                                          | 47        |
| Liquidação da Oferta .....                                                                                                                            | 47        |
| Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas .....                                                                                        | 48        |
| Formador de Mercado .....                                                                                                                             | 48        |
| Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta .....                                                      | 49        |
| Negociação no mercado secundário .....                                                                                                                | 50        |
| Contrato de Distribuição.....                                                                                                                         | 50        |
| Instituições Participantes da Oferta.....                                                                                                             | 51        |
| Demonstrativo dos Custos da Oferta .....                                                                                                              | 52        |
| Cronograma Indicativo da Oferta.....                                                                                                                  | 53        |
| Outras Informações .....                                                                                                                              | 53        |
| <b>5. SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO .....</b>                                                                          | <b>59</b> |
| Base Legal.....                                                                                                                                       | 59        |
| Público Alvo do Fundo .....                                                                                                                           | 59        |
| Objetivo.....                                                                                                                                         | 59        |
| Duração .....                                                                                                                                         | 60        |
| Administração, Escrituração, Controladoria e Custódia .....                                                                                           | 60        |
| Gestão .....                                                                                                                                          | 62        |
| Renúncia e/ou Destituição do Administrador e/ou do Gestor .....                                                                                       | 62        |
| Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias Gerais.....                                                                                   | 63        |

|                                                                                                                                                                                                     |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Vedações ao Administrador e ao Gestor .....                                                                                                                                                         | 63         |
| Taxa de Administração .....                                                                                                                                                                         | 63         |
| Política de Investimento .....                                                                                                                                                                      | 64         |
| Características das Cotas .....                                                                                                                                                                     | 65         |
| Taxa de Ingresso e de Saída .....                                                                                                                                                                   | 65         |
| Demonstrações Financeiras e Auditoria .....                                                                                                                                                         | 65         |
| Formador de Mercado .....                                                                                                                                                                           | 66         |
| Assembleia Geral de Cotistas .....                                                                                                                                                                  | 66         |
| Encargos do Fundo .....                                                                                                                                                                             | 67         |
| Política de Distribuição de Resultados .....                                                                                                                                                        | 67         |
| Liquidação do Fundo .....                                                                                                                                                                           | 67         |
| Regras de Tributação do Fundo .....                                                                                                                                                                 | 69         |
| Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo .....                                                                                                                                                    | 69         |
| Principais Fatores de Risco do fundo .....                                                                                                                                                          | 71         |
| <b>6. FATORES DE RISCO .....</b>                                                                                                                                                                    | <b>75</b>  |
| <b>7. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR E DO GESTOR .....</b>                                                                                                                                 | <b>97</b>  |
| Administrador .....                                                                                                                                                                                 | 97         |
| Coordenador Líder .....                                                                                                                                                                             | 97         |
| Itaú BBA .....                                                                                                                                                                                      | 99         |
| Itaú Unibanco .....                                                                                                                                                                                 | 101        |
| Itaú Corretora .....                                                                                                                                                                                | 101        |
| Gestor .....                                                                                                                                                                                        | 102        |
| <b>8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA .....</b>                                                                                                                | <b>111</b> |
| <b>9. ANEXOS .....</b>                                                                                                                                                                              | <b>115</b> |
| <b>Anexo I</b> - Instrumento de Constituição do Fundo, que aprovou os termos da emissão e da Oferta e o Regulamento .....                                                                           | 117        |
| <b>Anexo II</b> - Instrumento Particular de Alteração do Fundo de 28 de junho de 2018, que aprovou alterações do Regulamento e de determinados termos da Emissão e da Oferta .....                  | 161        |
| <b>Anexo III</b> - Instrumento Particular de Alteração do Fundo de 30 de julho de 2018, que aprovou alterações do Regulamento e de determinados termos da Emissão e da Oferta .....                 | 203        |
| <b>Anexo IV</b> - Instrumento Particular de Alteração do Fundo de 07 de agosto de 2018, que aprovou o Regulamento vigente do Fundo e alterações de determinados termos da Emissão e da Oferta ..... | 247        |
| <b>Anexo V</b> - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 ....                                                                                                 | 289        |
| <b>Anexo VI</b> - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 .....                                                                                                   | 293        |
| <b>Anexo VII</b> - Estudo de Viabilidade .....                                                                                                                                                      | 297        |
| <b>Anexo VIII</b> - Laudo de Avaliação do Empreendimento Guarulhos .....                                                                                                                            | 313        |
| <b>Anexo IX</b> - Laudo de Avaliação do Empreendimento Extrema .....                                                                                                                                | 391        |



## **1. DEFINIÇÕES**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 1. DEFINIÇÕES

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

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Administrador ou Escriturador</b> | <b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM</b> , com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, e prestar os serviços de escrituração das Cotas, estando devidamente habilitado para tanto junto à CVM. |
| <b>ANBIMA</b>                        | Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Anúncio de Encerramento</b>       | Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Anúncio de Início</b>             | Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Assembleia Geral de Cotistas</b>  | Assembleia geral de Cotistas do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Ativos Alvo</b>                   | Significa (i) os Imóveis Alvo; (ii) ações ou cotas de sociedades de propósito específico, que invistam em Imóveis Alvo; (iii) cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista em Imóveis Alvo; e (iv) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo.                                                              |
| <b>Ativos Financeiros</b>            | Significa as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo ou nos Outros Ativos e serão aplicadas em: (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, e (ii) derivativo, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.                                                                      |
| <b>Auditor Independente</b>          | <b>ERNST &amp; YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.</b> , sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 370, 8º andar, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.366.936/0001-25.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Aviso ao Mercado</b>                         | O aviso ao mercado da Oferta, elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.                                                                                          |
| <b>BACEN</b>                                    | Banco Central do Brasil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Base de Cálculo da Taxa de Administração</b> | Significa o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>B3</b>                                       | B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (anteriormente denominada BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros).                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Boletim de Subscrição</b>                    | O documento que formaliza a subscrição de Cotas da Oferta pelo Investidor.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Capital Máximo Autorizado</b>                | Capital máximo autorizado do Fundo, no montante máximo de R\$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais).                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>CMN</b>                                      | Conselho Monetário Nacional.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>CNPJ/MF<br/>Código Civil</b>                 | Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Contrato de Distribuição</b>                 | Contrato de Coordenação e Colocação, sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico, a ser celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e os Coordenadores, com a interveniência do Gestor, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.                 |
| <b>Contrato de Gestão</b>                       | Contrato de prestação de serviços de gestão celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor.                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Coordenador Líder</b>                        | <b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78. |
| <b>Coordenadores</b>                            | O Coordenador Líder e o Itaú BBA, em conjunto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Cotas</b>                                    | As cotas da Emissão, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Cotistas</b>                                 | Os titulares de Cotas do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Custodiante</b>           | <b>BANCO BTG PACTUAL S.A.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o número 30.306.294/0001-45, devidamente credenciado na CVM como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório número 7.204, de 25 de abril de 2003.                                                                                                                                                                                                                |
| <b>CVM</b>                   | Comissão de Valores Mobiliários.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Data de Liquidação</b>    | Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta, cuja data estimada está prevista na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 53 deste Prospecto Preliminar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Dias Úteis</b>            | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Encargos do Fundo</b>     | Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme descrito no Artigo 47 da Instrução CVM 472.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Emissão ou 1ª Emissão</b> | A 1ª Emissão de Cotas do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Estudo de Viabilidade</b> | O estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para os fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme anexo VII, na página 297 deste Prospecto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>FII</b>                   | Fundo de Investimento Imobiliário.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Formador de Mercado</b>   | Significa a instituição financeira que poderá ser contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelos Coordenadores, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM 384 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. |
| <b>Fundo</b>                 | <b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO</b> , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.629.603/0001-18.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Gestor</b>                | <b>VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.</b> , sociedade empresária com sede na Rua Funchal, 418, 27º andar, Vila Olímpia, Cidade de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.112, de 18 de junho de 2018.                                                                                                                                                                                                                  |

|                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Governo</b>                                | Governo da República Federativa do Brasil.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>IGPM/FGV</b>                               | Índice Geral de Preços ao Mercado, medido pela Fundação Getúlio Vargas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Imóveis Alvo</b>                           | Significa imóveis provenientes do segmento logístico ou industrial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Instituições Participantes da Oferta</b>   | Em conjunto, os Coordenadores e as Participantes Especiais.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Instrução CVM 384</b>                      | Instrução CVM 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Instrução CVM 400</b>                      | Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Instrução CVM 401</b>                      | Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Instrução CVM 472</b>                      | Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Instrução CVM 494</b>                      | Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Instrução CVM 516</b>                      | Significa a Instrução nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Instrução CVM 555</b>                      | Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Investidores Institucionais</b>            | 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, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil.                                                                                                           |
| <b>Investidores Não Institucionais</b>        | Pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo.                                                                                                                                                                                          |
| <b>Investidores ou Público Alvo da Oferta</b> | Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.<br><br>Não obstante o Público Alvo do Fundo possuir uma previsão mais genérica, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras, clubes de investimento, fundos de investimento imobiliário e de entidades de previdência complementar constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494. |

Adicionalmente, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais deverão ser clientes do Coordenador Líder e/ou dos segmentos Private, Personnalité e Uniclass do Itaú Unibanco, sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional” na página 47 deste Prospecto Preliminar.

**Investimento Mínimo**

O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 5.000 (cinco mil) Cotas, totalizando a importância de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses prevista seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 46 deste Prospecto Preliminar.

**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.

**Itaú BBA**

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30.

**Itaú Corretora**

**ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64.

**Itaú Unibanco**

**ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04.

**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 11.196/05**

Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, conforme alterada.

**Lei nº 12.024/09**

Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Montante Mínimo da Oferta</b> | O montante mínimo da Oferta será de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), correspondente a 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) Cotas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Montante da Oferta</b>        | Montante de, inicialmente, até R\$ 303.000.000,00 (trezentos e três milhões de reais), correspondente a 3.030.000 (três milhões e trinta mil) Cotas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Oferta ou Oferta Pública</b>  | Oferta pública de distribuição de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão do Fundo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Oferta Institucional</b>      | Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.<br><br>Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Oferta Não Institucional</b>  | Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.<br><br>Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher um ou mais Pedidos de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta.<br><br>No mínimo, 303.000 (trezentos e três mil) Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta.                                                                                                                                                                       |
| <b>Outros Ativos</b>             | Significam: (i) letras de crédito imobiliário de emissão de Instituição Financeira Autorizada, (ii) letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada; (iii) letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s; (iv) certificados de recebíveis imobiliários que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (a) classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo Fundo e (v) projetos imobiliários na área logística, incluindo incorporação ou expansão de terrenos. |



|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Patrimônio Líquido</b>      | É a soma dos ativos do Fundo e dos valores a receber deduzidas as exigibilidades.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Participantes Especiais</b> | 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 pelos Coordenadores para auxiliarem na distribuição das Cotas, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Pedido de Reserva</b>       | Pedidos de reserva formalizados pelos Investidores Não Institucionais junto a uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Reserva. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo por Investidor, bem como a sua condição, ou não, de Pessoa Vinculada.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Período de Reserva</b>      | O período compreendido entre os dias 20 de agosto de 2018 e 14 de setembro de 2018 (inclusive), conforme indicado na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 53 deste Prospecto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Período de Subscrição</b>   | Sem Prejuízo de Período de Reserva, significa o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Pessoas Ligadas</b>         | Significam (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas, (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou 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 itens acima.                                   |
| <b>Pessoas Vinculadas</b>      | Significam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores 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 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 Preliminar.

**Plano de Distribuição**

O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 42 deste Prospecto Preliminar.

**Política de Investimento**

A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo IV do Regulamento e na Seção “5. SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO - Política de Investimento”, na página 64 deste Prospecto Preliminar.

**Política de Voto**

Política de exercício de direito de voto do Gestor em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto pelo Gestor. A Política de Voto adotada pelo Gestor pode ser obtida na página do Gestor na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: <http://www.vbirealestate.com/site/institucional>.

**Preço por Cota**

O preço de cada Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$100,00 (cem reais) e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

**Procedimento de Alocação de Ordens**

Procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, os Pedidos de Reserva dos Investidores Institucionais considerados como Pessoas Vinculadas e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido.

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prospecto Preliminar</b>       | Este prospecto preliminar da Oferta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Prospecto Definitivo</b>       | O prospecto definitivo da Oferta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Prospecto</b>                  | Indistintamente, o Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>R016 Extrema</b>               | Significa a R016 Extrema 1 Empreendimentos e Participações S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>R039 Extrema</b>               | Significa a R039 Extrema 2 Empreendimentos e Participações S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Regulamento</b>                | O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, que foi aprovado pelo Instrumento de Constituição do Fundo. O regulamento do Fundo foi posteriormente alterado pelo Administrador por meio de atos particulares celebrados em 28 de junho de 2018, em 30 de julho de 2018 e em 07 de agosto de 2018, os quais foram registrados junto ao 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, respectivamente sob os nºs 1908849, 1910130 e 1910457, por meio dos quais também foram alterados determinados termos da Emissão e da Oferta sendo a última alteração a versão do Regulamento em vigor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Representante dos Cotistas</b> | O representante, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 50 do Regulamento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Reserva de Contingência</b>    | <p>Significa uma reserva contábil que poderá ser constituída para arcar com as despesas dos Ativos, as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:</p> <p>I. obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;</p> <p>II. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;</p> <p>III. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;</p> <p>IV. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;</p> <p>V. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;</p> <p>VI. despesas de decoração e paisagismo;</p> <p>VII. outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos imóveis e/ou dos demais Ativos (conforme aplicável).</p> |

O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 5% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

#### **Taxa de Administração**

A taxa de administração paga pelo Fundo ao Administrador, nos termos do artigo 27 do Regulamento, conforme descrita na Seção “SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO – Taxa de Administração”, na página 63 deste Prospecto Preliminar.

## **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 Preliminar, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “6. Fatores de Risco” nas páginas 75 a 94 deste Prospecto Preliminar.*

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Fundo</b>                                             | FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Administrador</b>                                     | BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Gestor</b>                                            | VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Coordenador Líder</b>                                 | XP Investimentos Corretora Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Coordenador</b>                                       | Banco Itaú BBA S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Participantes Especiais</b>                           | Itaú Corretora de Valores S.A. e Itaú Unibanco S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Custodiante</b>                                       | Banco BTG Pactual S.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Escriturador</b>                                      | BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Montante da Oferta</b>                                | Inicialmente, até R\$ 303.000.000,00 (trezentos e três milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço unitário de R\$100,00 (cem reais) por Cota. O Montante da Oferta não poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão de Cotas adicionais e/ou de Cotas suplementares, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 e do artigo 24, respectivamente, da Instrução CVM 400.                                                                                        |
| <b>Quantidade inicial de Cotas da Oferta</b>             | Até 3.030.000 (três milhões e trinta mil) Cotas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Montante Mínimo da Oferta</b>                         | Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo de R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), equivalente a 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Ambiente da Oferta</b>                                | A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Destinação dos recursos</b>                           | Os recursos captados pelo Fundo por meio da Oferta serão destinados para aquisição, direta ou indireta, dos seguintes Ativos Alvo: Empreendimento Guarulhos e Empreendimento Extrema. Os recursos também serão utilizados no pagamento do comissionamento dos Coordenadores e dos demais custos da Oferta. Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação de Recursos”, na página 37 deste Prospecto Preliminar.             |
| <b>Características, vantagens e restrições das Cotas</b> | 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 |

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                         | <p>Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.</p> <p>O Fundo manterá contrato com o Escriturador, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo.</p> <p>Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3, sendo certo que as Cotas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da B3.</p> <p>Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> |
| <b>Preço por Cota</b>                                   | R\$100,00 (cem reais) por Cota, fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Número de séries</b>                                 | Série única.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Regime de distribuição das Cotas</b>                 | As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Investidores da Oferta ou Público Alvo da Oferta</b> | <p>A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.</p> <p>Não obstante o Público Alvo do Fundo possuir uma previsão mais genérica, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras, clubes de investimento, fundos de investimento imobiliário e de entidades de previdência complementar constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494.</p> <p>Adicionalmente, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais deverão ser clientes do Coordenador Líder e/ou dos segmentos Private, Personnalité e Uniclass do Itaú Unibanco, sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 45 deste Prospecto Preliminar e da Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional” na página 46 deste Prospecto Preliminar.</p> <p>Serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério dos Coordenadores, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica.</p> <p>Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.</p>                                          |



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

### **Distribuição parcial**

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição deverão ser canceladas.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja (i) distribuição do Montante da Oferta; ou (ii) de uma quantidade mínima de Cotas, a ser definida a exclusivo critério do próprio Investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta.

Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso.

Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

**Para mais informações sobre a distribuição parcial das Cotas, veja a seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da não colocação do Montante da Oferta”, na página 97 deste Prospecto Preliminar.**

### **Plano de Distribuição**

Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com o Plano de Distribuição, 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 pelos Coordenadores.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão 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 Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado **nos termos previstos na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Plano de Distribuição” na página 42 deste Prospecto Preliminar.**

**Pedido de Reserva**

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

**Período de Reserva**

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 20 de agosto de 2018 e 14 de setembro de 2018 (inclusive), conforme indicado na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 53 deste Prospecto Preliminar.

**Pessoas Vinculadas**

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores 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 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, ao Gestor ou às 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 Preliminar.

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Procedimento de Alocação de Ordens</b>                | <p>Procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido.</p> <p>Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. <b>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 93 DESTE PROSPECTO.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Investimento Mínimo</b>                               | <p>5.000 (cinco mil) Cotas, totalizando a importância de R\$500.000,00 (quinhentos mil reais) por Investidor, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Liquidação da Oferta”, na página 47 deste Prospecto Preliminar.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Oferta Não Institucional</b>                          | <p>No mínimo, 303.000 (trezentas e três mil) Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta.</p> <p>Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta. O preenchimento de mais de um Pedido de Reserva resultará na consolidação dos Pedidos de Reserva para fins da quantidade de Cotas objeto de interesse do respectivo Investidor Não Institucional. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva 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 <b>as disposições previstas na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 45 deste Prospecto Preliminar.</b></p> |
| <b>Critério de Colocação da Oferta Não Institucional</b> | <p>Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de novas Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

#### **Oferta Institucional**

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos **previstos na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional” na página 46 deste Prospecto Preliminar.**

#### **Critério de Colocação da Oferta Institucional**

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

#### **Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional**

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

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

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 93 DESTE PROSPECTO.**

#### **Liquidação da Oferta**

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

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação das Ordens pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo Oferta foi atingido; (ii) o Montante da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço por Cota, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

#### **Procedimentos para subscrição e integralização de Cotas**

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, no ato de sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever,

observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, conforme o caso, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, observadas na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 46 deste Prospecto, e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional”, na página 47 deste Prospecto, respectivamente.

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

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

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelos Coordenadores, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita a totalidade das Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelos Coordenadores, desde que atendidos os critérios estabelecidos para a distribuição parcial, nos termos definidos neste Prospecto Preliminar e no Regulamento. Caso não sejam atendidos os critérios para a distribuição parcial, a presente Oferta deverá ser cancelada, devendo o Administrador fazer a devolução dos valores depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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

## Negociação

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

Não obstante, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo e o encerramento da Oferta.

**Taxa de ingresso e taxa de saída**

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

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

Os Coordenadores poderão requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores poderão 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 ser adiado 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 pelos Coordenadores, 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 mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do anúncio de retificação que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Os Coordenadores 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 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 acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Reserva ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

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



**Inadequação de investimento**

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “6. Fatores de Risco”, na página 75 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

**Fatores de Risco**

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 75 A 94 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, aos Coordenadores, às demais Instituições Participantes da Oferta, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Outras Informações”, na página 53 deste Prospecto Preliminar.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES, DAS INSTITUIÇÕES  
PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES,  
DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS  
PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**

**Administrador e Escriturador**

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

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

At.: Sr. Rodrigo Natividade Cruz Ferrari

Tel.: (11) 3383-2715

Fax: (11) 3383-3100

E-Mail: [Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com](mailto:Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com)

Website: [www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com)

**Coordenador Líder**

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E  
VALORES MOBILIÁRIOS S/A**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, Itaim Bibi  
CEP 04538-132 - São Paulo - SP

At.: Fabio Fukuda

Telefone: (11) 3526-1300

E-mail: [dcm@xpi.com.br](mailto:dcm@xpi.com.br)

Website: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br)

**Itaú BBA**

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º  
e 5º andares

CEP 04538-132 – São Paulo – SP

At.: Fausto Chueiri Moraes

Telefone: (11) 3708-8998

E-mail: [fausto.moraes@itaubba.com](mailto:fausto.moraes@itaubba.com)

Website: <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt>

**Participante Especial**

**ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte)  
São Paulo – SP

Tel.: 4004-3131 para capitais e regiões metropolitanas e 0800  
722 3131 para as demais localidades (em Dias Úteis, das 9h às  
18h).

Website: [www.itaucorretora.com.br](http://www.itaucorretora.com.br)

**Itaú Unibanco**

**ITAÚ UNIBANCO S.A.**

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, São Paulo - SP

At.: Lilian Feng

Tel.: 3631-2877

E-Mail: [lilian.feng@itau-unibanco.com.br](mailto:lilian.feng@itau-unibanco.com.br)

Website: [www.itau.com.br](http://www.itau.com.br)

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gestor</b>                              | <b>VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.</b><br>Rua Funchal, 418, Vila Olímpia<br>CEP 04551-060 - São Paulo - SP<br>At.: Vítor Martins<br>Telefone: (11) 2344-2525<br>E-mail: vbilog@vbirealestate.com<br>Website: <a href="http://www.vbirealestate.com">http://www.vbirealestate.com</a>                                                                                    |
| <b>Custodiante</b>                         | <b>BANCO BTG PACTUAL S.A.</b><br>Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte)<br>Torre Corcovado, Botafogo<br>CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ<br>At.: Sra. Carolina Cury Maia Costa<br>Tel.: (11) 3383-2715<br>Fax: (11) 3383-3100<br>E-Mail: Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com<br>Website: <a href="http://www.btgpactual.com">www.btgpactual.com</a>                |
| <b>Assessores Legais dos Coordenadores</b> | <b>LEFOSSE ADVOGADOS</b><br>Rua Tabapuã, 1.227, 14º andar CEP 04533-014 – São Paulo - SP<br>At.: Roberto Zarour<br>Telefone: (11) 3024-6100<br>E-mail: roberto.zarour@lefosse.com<br>Website: <a href="http://www.lefosse.com.br">www.lefosse.com.br</a>                                                                                                                          |
| <b>Assessores Legais do Gestor</b>         | <b>STOCHE FORBES ADVOGADOS</b><br>Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar<br>CEP 04538-132, São Paulo, SP<br>At.: Sr. Marcos Ribeiro<br>Telefone: (11) 3755-5400<br>E-mail: mribeiro@stoccheforbes.com.br<br>Website: <a href="http://www.stoccheforbes.com.br">http://www.stoccheforbes.com.br</a>                                                                    |
| <b>Auditores Independentes do Fundo</b>    | <b>ERNST &amp; YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.</b><br>Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Norte - 8º Andar – Vila Nova Conceição,<br>CEP 04543-011, São Paulo – SP<br>At.: Flávio S. Peppe<br>Telefone: (11) 2573 3290<br>E-mail: flavio.s.peppe@br.ey.com<br>Website: <a href="http://www.ey.com/br/pt/home[ey.com]">http://www.ey.com/br/pt/home[ey.com]</a> |

As declarações do Administrador e do Coordenador Líder relativas ao artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03 encontram-se nos Anexos V e VI deste Prospecto.

#### **4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

### CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

#### *A Oferta*

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

#### *Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas*

Em 30 de maio de 2018, o Administrador aprovou, por ato próprio, a constituição do Fundo e a realização da Emissão e da Oferta Pública das Cotas, conforme o disposto na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472, nos termos do instrumento registrado junto ao 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1907754, em 30 de maio de 2018.

O regulamento do Fundo foi posteriormente alterado pelo Administrador por meio de atos particulares celebrados em 28 de junho de 2018, 30 de julho de 2018 e 07 de agosto de 2018, por meio dos quais também foram alterados determinados termos da Emissão e da Oferta, os quais foram registrados junto ao 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, respectivamente sob os nºs 1908849, em 29 de junho de 2018, 1910130, em 30 de julho de 2018, e 1910457, em 08 de agosto de 2018, sendo esta última a versão do Regulamento em vigor.

#### *Quantidade de Cotas objeto da Oferta*

Os Coordenadores, em conjunto com as Participantes Especiais, realizarão a distribuição pública de até 3.030.000 (três milhões e trinta mil) de Cotas, ao preço de R\$100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante total de até R\$ 303.000.000,00 (trezentos e três milhões de reais), podendo o Montante da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

O Montante da Oferta não poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão de Cotas adicionais e/ou de Cotas suplementares, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 e do artigo 24, respectivamente, da Instrução CVM 400.

#### *Distribuição parcial*

A Oferta poderá ser realizada mesmo que não seja colocado o Montante da Oferta, desde que haja a subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição deverão ser canceladas. Em razão da possibilidade de distribuição parcial e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja (i) distribuição do Montante da Oferta; ou (ii) distribuição de uma quantidade mínima de Cotas, a ser definida a exclusivo critério do próprio Investidor, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Pedido de Reserva e/ou da ordem de investimento, conforme o caso.

Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Para mais informações sobre a distribuição parcial das Cotas, veja a seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da não colocação do Montante da Oferta”, na página 92 deste Prospecto Preliminar.

### *Regime de distribuição das Cotas*

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

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, devendo ser respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos da Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 35 deste Prospecto.

### *Preço por Cota*

O Preço por Cota no valor de R\$100,00 (cem reais) foi aprovado por ato próprio do Administrador, datado de 30 de maio de 2018, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, observadas a Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 46 deste Prospecto e a Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional”, na página 47 deste Prospecto, respectivamente.

### *Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo*

O valor do Investimento Mínimo para aplicações em Cotas de Emissão do Fundo é de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), equivalentes a 5.000 (cinco mil) Cotas, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 46 deste Prospecto.

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

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

### *Características, vantagens e restrições das Cotas*

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

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

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

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

#### *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 Cotas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras, clubes de investimento, fundos de investimento imobiliário e de entidades de previdência complementar constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494.

Adicionalmente, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais deverão ser clientes do Coordenador Líder e/ou dos segmentos Private, Personalité e Uniclass do Itaú Unibanco, sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional” na página 47 deste Prospecto Preliminar.

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

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

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

#### *Destinação dos Recursos*

Observada a Política de Investimentos do Fundo, após o pagamento do comissionamento dos Coordenadores e dos demais custos da Oferta, o Fundo pretende utilizar os recursos líquidos da presente Oferta para a aquisição, direta ou indireta, dos seguintes Ativos Alvo da Oferta:

- (i) Em primeiro lugar, e se houver recursos para tanto, os imóveis sobre os quais está construído o Empreendimento Guarulhos, conforme detalhado abaixo, para o qual o Gestor estima pagar o valor de R\$ 68,6 milhões, correspondente a aproximadamente 22,6% do Montante da Oferta; e
- (ii) Em segundo lugar, e se houver recursos para tanto, as ações de emissão da R039 Extrema; e
- (iii) Em terceiro lugar, e se houver recursos para tanto, as ações de emissão da R016 Extrema.

Para a aquisição da R016 Extrema e da R039 Extrema, que possuem os imóveis sobre os quais está constituído o Empreendimento Extrema, conforme detalhado abaixo, o Gestor estima pagar o valor de R\$ 219,4 milhões, correspondente a aproximadamente 72,4% do Montante da Oferta.

As aquisições pretendidas pelo Fundo serão realizadas em linha com a ordem de prioridade estabelecida nos itens (i) e (ii) acima, e estão condicionadas: (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Alvo da Oferta; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Alvo da Oferta; (iii) ao cancelamento das Garantias Guarulhos (conforme definido abaixo) e das Garantias Galpão 20 (conforme definido abaixo); e (iv) à realização da presente Oferta, observado o disposto abaixo em relação à distribuição parcial da Oferta e ao Montante Mínimo da Oferta. Adicionalmente, a aquisição indireta pelo Fundo do Empreendimento Extrema dependerá de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, conforme previsto na Seção “5. SUMÁRIO DO FUNDO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO – Descrição dos Ativos Alvo da Oferta” na página 38 deste Prospecto Preliminar. **DESSA FORMA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS ALVO, OUTROS ATIVOS E/OU ATIVOS FINANCEIROS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.**

**EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A AQUISIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO PRETENDIDA EM TODOS OS ATIVOS IMOBILIÁRIOS LISTADOS ACIMA.** Nesse caso, de acordo com a ordem de prioridade estabelecida acima, os recursos líquidos captados com a Oferta deverão ser utilizados para a aquisição do Empreendimento Guarulhos e o montante remanescente será utilizado para aquisição de 100% das ações representativas do capital social da R039 Extrema e da R016 Extrema, nesta ordem, proprietárias dos imóveis nos quais o Empreendimento Extrema está construído, ou, caso tal aquisição não seja possível, outros Imóveis Alvo, Outros Ativos ou Ativos Financeiros que venham a ser selecionados pelo Administrador e/ou pelo Gestor, conforme o caso, observada a Política de Investimento do Fundo.

Caso a Oferta seja realizada pelo Montante Mínimo da Oferta, o Fundo irá adquirir o Empreendimento Guarulhos e a R039 Extrema e o montante remanescente será utilizado para aquisição de outros Imóveis Alvo, Outros Ativos ou Ativos Financeiros que venham a ser selecionados pelo Administrador e/ou pelo Gestor, conforme o caso, observada a Política de Investimento do Fundo.

Após a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta listados acima, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente, caso existente, em Ativos Financeiros ou na aquisição de Outros Ativos que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo.

Os laudos de avaliação dos Ativos Alvo da Oferta, realizados pela CB Richard Ellis Serviços do Brasil Ltda., constam como Anexos VIII e IX deste Prospecto, respectivamente.

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE COLOCAÇÃO PARCIAL DA OFERTA, VIDE SEÇÃO “FATORES DE RISCO – RISCOS DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE DA OFERTA” NA PÁGINA 92 DESTES PROSPECTO.**

#### ***Descrição dos Ativos Alvo da Oferta***

##### *Empreendimento Guarulhos*



Assumindo a distribuição do Montante Mínimo da Oferta ou da totalidade do Montante da Oferta, o Fundo pretende adquirir os imóveis nos quais o Empreendimento Guarulhos está construído, objeto das matrículas nºs 119.123, 119.124 e 119.125, todas do Registro de Imóveis de Guarulhos, Estado de São Paulo. Na data deste Prospecto, a proprietária e detentora de direitos de devedor fiduciante dos imóveis em questão é a JSB Investimentos e Participações Ltda. (“JSB”).

Nesse sentido, em 10 de abril de 2018, o Gestor assinou com a JSB, com a interveniência da Intermodal Brasil Logística Ltda. (“IBL”), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.558.055/0008-86, empresa que atua no setor de logística e locatária do Empreendimento Guarulhos, documento contendo os termos indicativos de operação de compra e venda do Empreendimento Guarulhos. Não obstante, o referido documento não vincula e tampouco obriga as partes a concluir a operação mencionada, bem como não confere exclusividade ao Gestor, de modo que os termos definitivos do negócio pretendido somente serão definidos se e quando da efetiva celebração dos documentos próprios. Com base no atual estágio de negociações, o Gestor estima pagar o valor de R\$ 68.627.450,00 pela aquisição do Empreendimento Guarulhos.

O Empreendimento Guarulhos está localizado na Rua Manoel Borba Gato nº 100, no Município de Guarulhos, Estado de São Paulo, e é composto por uma área total de terreno de 49.613m<sup>2</sup>, com área bruta locável (“ABL”) de 24.415,89m<sup>2</sup>.

No âmbito das negociações para aquisição do Empreendimento Guarulhos, o Fundo celebrará com a atual locatária IBL um novo contrato de locação para estabelecer que (i) o prazo da nova locação seja de 10 anos contados da assinatura do novo contrato, (ii) o valor do aluguel seja R\$ 630.000,00, sendo reajustado pelo menor período previsto em lei, consoante o índice de variação do IGPM/FGV, sem prejuízo da obrigação da locatária de efetuar o pagamento do IPTU referente à área locada, (iii) as partes renunciem ao direito de pleitear a revisão do valor dos aluguéis, (iv) a multa por rescisão antecipada será equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor dos aluguéis remanescentes, (v) a garantia da locação seja seguro fiança e, (vi) a locatária tenha uma opção de compra futura do imóvel em determinadas datas no 6º (sexto), 8º (oitavo) e 10º (décimo) ano, pelo valor de aquisição, corrigido pela inflação.

Após a aquisição pretendida, o Gestor entende que o novo contrato de locação em questão representará mais do que 10% da receita bruta do Fundo.

Atualmente, encontra-se registrada nas matrículas dos imóveis nos quais está construído o Empreendimento Guarulhos (R.14 das matrículas nºs 119.123, 119.124 e 119.125 do Registro de Imóveis de Guarulhos) alienação fiduciária em favor de BRL Trust Investimentos Ltda., na qualidade de administradora do fundo de investimentos BREOF - III Fundo de Investimentos em Participações, para a garantia de adimplemento das obrigações representadas por 35.000 debêntures no valor total histórico de R\$ 35.000.000,00 (“Alienação Fiduciária Guarulhos”). Adicionalmente, em garantia das referidas debêntures, também foram cedidos fiduciariamente os recebíveis decorrentes do contrato de locação acima mencionado (“Cessão Fiduciária Guarulhos” e, em conjunto com a Alienação Fiduciária Guarulhos, “Garantias Guarulhos”). Não obstante, dentre as condições em negociação entre as partes está a previsão de que o cancelamento das Garantias Guarulhos deverá ser realizado previamente ou concomitantemente ao registro da escritura de compra e venda na matrícula dos imóveis.

Adicionalmente, durante o processo de diligência (due diligence) realizada no âmbito da Oferta, foi constatado que o Empreendimento Guarulhos tem sido objeto de estudos técnicos de monitoramento de áreas contaminadas desde 2016. Atualmente, as áreas onde foram identificadas presença de compostos químicos em concentrações superiores aos Valores de Intervenção estabelecidos pela CETESB encontram-se em fase de investigação detalhada para verificação da necessidade e, potencialmente, de procedimento adequado para sua remediação. Os estudos técnicos já realizados recomendaram restrição de uso da água subterrânea.

A taxa de ocupação do Empreendimento Guarulhos desde sua primeira locação, em outubro de 2016, é de 100% e não houve inadimplência superior a 30 dias.

O Empreendimento Guarulhos conta com seguros patrimonial e de responsabilidade civil contratados junto à HDI Global Seguros S.A., com vigência até dezembro de 2018. Na opinião do Administrador e do Gestor do Fundo, os seguros atualmente contratados são suficientes para a cobertura dos imóveis e compatíveis com as atividades do Empreendimento Guarulhos.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Empreendimento Guarulhos que sejam de conhecimento do Administrador e/ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

## *Empreendimento Extrema*



Assumindo a distribuição total do Montante da Oferta, o Fundo pretende adquirir 100% das ações representativas do capital social da R016 Extrema e da R039 Extrema, proprietárias dos imóveis nos quais o Empreendimento Extrema está construído.

Atualmente, os acionistas da R016 Extrema são BREF Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia e BREF Partners Ltda. e os acionistas da R039 Extrema são BREF Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia e Mextrema Montagens e Empreendimentos Imobiliários Ltda., sendo certo que o BREF Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia é gerido pelo Gestor e o BREF Partners Ltda. é uma sociedade sob controle comum com o Gestor. **Dessa forma, a aquisição das referidas sociedades pelo Fundo pode ser considerada como uma potencial situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% das Cotas emitidas pelo Fundo. Para mais informações a esse respeito, vide Seção “5. SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO – Assembleia Geral”, na página 66 deste Prospecto Preliminar.**

Nesse sentido, quando da assinatura do Boletim de Subscrição, os Investidores terão a faculdade de outorgar procuração conforme modelo anexo ao Boletim de Subscrição, para representá-los e votar em seu nome na referida Assembleia Geral de Cotistas.

Na data deste Prospecto, embora não haja qualquer documento assinado com os acionistas da R016 Extrema ou da R039 Extrema e as negociações ainda estejam em andamento, com base no atual estágio de negociações, o Gestor estima pagar o valor de R\$ 219,4 milhões pela aquisição da totalidade das ações da R016 Extrema da R039 Extrema. Não obstante tais negociações, a aquisição do Empreendimento Extrema pelo Fundo está sujeita à conclusão satisfatória da negociação definitiva dos respectivos termos e condições entre as partes.

O Empreendimento Extrema está localizado na Rodovia Fernão Dias, km 947, Bairro dos Pires, no Município de Extrema, Estado de Minas Gerais e é composto por uma área de terreno total de 469.257,10m<sup>2</sup> na qual existem atualmente 4 galpões modulares, com ABL de 97.822,20m<sup>2</sup>, representada pela matrícula mãe nº 11.062 e por 4 matrículas correspondentes a cada um dos galpões modulares de nºs 18.035, 18.036, 18.038 e 18.039, todas do Registro de Imóveis de Extrema/MG, sendo certo que, conforme avençado em convenção de condomínio entre as partes, o Galpão 07, representado pela matrícula nº 18.035, é de propriedade da R016 Extrema, e os Galpões 20, 30 e 40, representados pelas matrículas nºs 18.036, 18.038 e 18.039, são de propriedade da R039 Extrema. Adicionalmente, além do Empreendimento Extrema, no condomínio em questão há um quinto terreno, que poderá ser objeto de construção futura de um galpão e de propriedade da R039 Extrema, mas que está em processo de cisão e não fará mais parte do patrimônio da R039 Extrema quando a referida sociedade for adquirida pelo Fundo.

O valor total de aluguel projetado para setembro de 2018 a ser pago por todas as locatárias do Empreendimento Extrema corresponde a R\$ 1.922.586,17 por mês, sem prejuízo da obrigação das locatárias de efetuar o pagamento de IPTU, taxas condominiais, seguros, tarifas de luz, água e/ou esgoto referentes às respectivas áreas locadas, conforme acordado em cada contrato de locação.

O Empreendimento Extrema conta com seguro patrimonial contratado junto à Zurich Minas Brasil Seguros S.A. com validade até abril de 2019 e seguro de responsabilidade civil contratado junto à Fairfax Brasil Seguros Corporativos S.A.. Na opinião do Administrador e do Gestor do Fundo, os seguros atualmente contratados são suficientes para a cobertura dos imóveis e compatível com as atividades do Empreendimento Extrema.

Abaixo é apresentada uma descrição de cada um dos galpões modulares do Empreendimento Extrema:

#### 1) Galpão 07

O Galpão 07, inscrito na matrícula nº 18.035 do Registro de Imóveis de Extrema/MG, possui ABL de 32.599m<sup>2</sup> e é composto por 22 módulos para locação, com tamanhos que variam de 994m<sup>2</sup> a 3.340m<sup>2</sup>. Na data deste Prospecto, 1 módulo está disponível para locação e os outros 21 estão locados da seguinte forma: (i) 1 módulo locado para o ICOMM Group S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.495.757/0001-57, empresa que atua no setor de comércio eletrônico; (ii) 1 módulo locado para a Taiff – Proart Distribuidora de Produtos de Beleza Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.370.561/0001-33, empresa que atua no setor de moda e beleza; (iii) 2 módulos locados para a Ceva Logistics Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.854.116/0001-09, empresa que atua no setor de logística e armazenagem de bens de consumo; (iv) 7 módulos locados para a Sequoia ECOM Operações Logísticas Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.100.162/0001-80, empresa que atua no setor de logística e armazenagem de bens de consumo; e (v) 10 módulos locados para a Braskem S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 42.150.391/0001-70, empresa que atua no setor de petroquímicos.

Os contratos de locação em questão possuem prazos de vigência que variam de fevereiro de 2019, no caso do contrato de locação de 1 módulo da Sequoia ECOM Operações Logísticas Ltda., até janeiro de 2022, no caso do contrato de locação da ICOMM Group S.A.

Atualmente, não há qualquer ônus constituído sobre o Galpão 07.

A taxa de ocupação média do Galpão 07 desde sua aquisição pela R016 Extrema e pela R039 Extrema, em novembro de 2015, é de 99% e não houve inadimplência superior a 100 dias.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Galpão 07 que sejam de conhecimento do Administrador e/ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

#### 2) Galpão 20

O Galpão 20, inscrito na matrícula nº 18.036 do Registro de Imóveis de Extrema/MG, possui ABL de 33.921m<sup>2</sup> e é composto por 1 único módulo, locado para a Ambev S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.526.557/0001-00, empresa que atua no setor de industrialização e comercialização de bebidas alcoólicas e não alcoólicas.

O contrato de locação em questão possui prazo de vigência até de 2027. Após a aquisição pretendida, o Gestor entende que o contrato de locação em questão representará, indiretamente, mais do que 10% da receita bruta do Fundo.

Encontra-se registrada na matrícula do imóvel do Galpão 20 (R.06/M.18.036 do Registro de Imóveis de Extrema) alienação fiduciária em favor de Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de credora fiduciária, para a garantia de adimplemento das obrigações representadas por 40.000 debêntures da primeira emissão da R039 Extrema, no valor total histórico de R\$ 40.000.000,00, com vencimento em 10 de março de 2019 (“Alienação Fiduciária Galpão 20”). Adicionalmente, em garantia das referidas debêntures, a R039 Extrema também cedeu fiduciariamente os recebíveis decorrentes do contrato de locação acima mencionado (“Cessão Fiduciária Galpão 20” e, em conjunto com a Alienação Fiduciária Galpão 20, “Garantias Galpão 20”). Não obstante, dentre as condições em negociação entre as partes está a previsão de que o cancelamento das Garantias Galpão 20 deverá ser realizado previamente ou concomitantemente à aquisição pelo Fundo das ações de emissão da R039 Extrema.

A taxa de ocupação do Galpão 20 desde a entrega de sua primeira fase, em novembro de 2017, e de sua segunda fase, em janeiro de 2018, é 100% e não houve inadimplência superior a 30 dias.



Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Galpão 20 que sejam de conhecimento do Administrador e/ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

### 3) Galpão 30

O Galpão 30, inscrito na matrícula nº 18.038 do Registro de Imóveis de Extrema/MG, possui ABL de 20.884m<sup>2</sup> e é composto por 5 módulos com áreas que variam de 4.022m<sup>2</sup> a 4.717m<sup>2</sup>. Na data deste Prospecto, os 5 módulos estão locados da seguinte forma: (i) 3 módulos, somando ABL de 12.761m<sup>2</sup>, locados para a ID do Brasil Logística Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.416.849/0001-00, empresa que atua no desenvolvimento de negócios com soluções para gestão de varejo e automação comercial; e (ii) 2 módulos, somando a área total 8.123m<sup>2</sup>, locados para a Mundial Distribuidora de Produtos de Consumo Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.744.404/0001-79, empresa que atua no setor de distribuição de produtos de consumo.

O contrato de locação com a ID do Brasil Logística Ltda. possui prazo de vigência até fevereiro de 2021. Após a aquisição pretendida, o Gestor entende que o contrato de locação em questão representará, indiretamente, mais do que 10% da receita bruta do Fundo.

O contrato de locação com a Mundial Distribuidora de Produtos de Consumo Ltda. possui prazo de vigência até fevereiro de 2023.

Atualmente, não há qualquer ônus constituído sobre o Galpão 30.

A taxa de ocupação do Galpão 30 desde a primeira locação dos seus módulos, a partir de fevereiro de 2018, é de 100% e não houve inadimplência superior a 30 dias.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Galpão 30 que sejam de conhecimento do Administrador e/ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

### 4) Galpão 40

O Galpão 40, inscrito na matrícula nº 18.039 do Registro de Imóveis de Extrema/MG, possui ABL de 10.419m<sup>2</sup> e é composto por 2 módulos, os quais, na data deste Prospecto, estão locados para a DHL Logistics (Brazil) Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.836.056/0001-06, empresa que atua no setor de logística.

O contrato de locação em questão possui prazo de vigência até janeiro de 2023.

Atualmente, não há qualquer ônus constituído sobre o Galpão 40.

A taxa de ocupação do Galpão 40 desde a primeira locação dos seus módulos, a partir de janeiro de 2018, é de 100% e não houve inadimplência superior a 30 dias.

Não há, nesta data, quaisquer outros contratos relevantes relacionados ao Galpão 40 que sejam de conhecimento do Administrador ou do Gestor e que não tenham sido mencionados anteriormente.

### *Plano de Distribuição*

Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com o Plano de Distribuição 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 pelos Coordenadores.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão 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 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 os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais deverão ser clientes do Coordenador Líder e/ou dos segmentos Private, Personalité e Uniclass do Itaú Unibanco, sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional” na página 47 deste Prospecto Preliminar;
- (ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas Apresentações para Potenciais Investidores, conforme determinado pelos Coordenadores, durante as quais será disponibilizado este Prospecto Preliminar;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados serão submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do parágrafo 5º do artigo 50 da Instrução CVM 400;
- (iv) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, considerando o valor do Investimento Mínimo e observada a possibilidade de distribuição parcial;
- (v) o Investidor Não Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional” deste Prospecto e observada a possibilidade de distribuição parcial;
- (vi) o Investidor Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para os Coordenadores, conforme o disposto no item “viii” abaixo e observada a possibilidade de distribuição parcial;
- (vii) no mínimo, 303.000 (trezentos e três mil) Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta;
- (viii) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores receberão as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor;
- (ix) concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores consolidarão as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (x) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a subscrição das Cotas 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 do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (xi) o Montante da Oferta poderá ser distribuído, durante todo o Período de Subscrição, mediante a celebração pelo Investidor do respectivo Boletim de Subscrição, o qual poderá ser celebrado, assim como o Termo de Adesão, pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, por meio dos respectivos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme o caso, sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento e Pedidos de Reserva, a critério do Administrador e do Gestor, em conjunto com os Coordenadores. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo 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 e ao Gestor, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito; e

- (xii) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da 1ª Emissão.

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

#### *Pedido de Reserva*

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

#### *Período de Reserva*

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 20 de agosto de 2018 e 14 de setembro de 2018 (inclusive), conforme indicado na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 53 deste Prospecto.

#### *Pessoas Vinculadas*

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada: (i) controladores 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 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, ao Gestor ou às 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 Preliminar.

#### *Procedimento de Alocação de Ordens*

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado a Investimento Mínimo, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido.

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

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 93 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

#### *Oferta Não Institucional*

No mínimo, 303.000 (trezentos e três mil) Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional.

Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deverão realizar a reserva de Cotas, mediante o preenchimento de um ou mais Pedidos de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta. O preenchimento de mais de um Pedido de Reserva resultará na consolidação dos Pedidos de Reserva para fins da quantidade de Cotas objeto de interesse do respectivo Investidor Não Institucional. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais a Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva 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 Cotas inicialmente ofertada, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas;
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no Pedido de Reserva, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição de uma quantidade mínima de Cotas, nos termos do descrito na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Distribuição Parcial” na página 35 deste Prospecto Preliminar;
- (iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone 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 Reserva; e
- (iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu Pedido de Reserva, até às 16:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta; e
- (v) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 49 abaixo.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 75 A 94 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA,**

ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, (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 RESERVA; E/OU (C) ACEITARÁ A APRESENTAÇÃO DE MAIS E UM PEDIDO DE RESERVA POR INVESTIDOR; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

#### *Critério de Colocação da Oferta Não Institucional*

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

#### *Oferta Institucional*

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

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas intenções de investimento aos Coordenadores, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas 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 Cotas inicialmente ofertada, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 93 DESTA PROSPECTO;**
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, a que haja distribuição (i) do Montante da Oferta; ou (ii) de uma quantidade mínima de Cotas, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item “ii” anterior deve indicar o desejo de adquirir: (a) as Cotas indicadas no seu Boletim de Subscrição; ou (b) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta, e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item “ii” acima, mas deixe de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima;

- (iv) 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 intenções de investimento;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data da divulgação do Anúncio de Início, os Coordenadores informarão aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço por Cota; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 49 abaixo.

#### *Critério de Colocação da Oferta Institucional*

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

#### *Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional*

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

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

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 93 DESTES PROSPECTOS.**

#### *Liquidação da Oferta*

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

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação das Ordens pela B3 aos Coordenadores, este verificará se: (i) o Montante Mínimo Oferta foi atingido; (ii) o Montante da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço por Cota, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

#### *Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas*

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Cota, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo -se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Reserva, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

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

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

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Cotas, a Oferta será encerrada pelos Coordenadores, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita a totalidade das Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelos Coordenadores, desde que atendidos os critérios estabelecidos para a distribuição parcial, nos termos definidos neste Prospecto Preliminar e no Regulamento. Caso não sejam atendidos os critérios para a distribuição parcial, a presente Oferta deverá ser cancelada, devendo o Administrador fazer a devolução dos valores depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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

#### *Formador de Mercado*

Os Coordenadores recomendaram ao Fundo a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM 384, 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.

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.

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

Os Coordenadores poderão requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores poderão 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 ser adiado 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 pelos Coordenadores, 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 mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do anúncio de retificação que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Os Coordenadores 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 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 acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resiliado, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Reserva ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

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

#### *Negociação no mercado secundário*

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

Não obstante, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas do Fundo e o encerramento da Oferta.

#### **Contrato de Distribuição**

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

O Contrato de Distribuição estabelece que o cumprimento, por parte dos Coordenadores, 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 os Coordenadores na ocorrência de determinados fatos, responsabilizando-se pelo pagamento de valores cobrados dessas partes a título de multas, atualizações monetárias e juros.

Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Cotas objeto da Oferta, os Coordenadores farão jus à seguinte remuneração:

- (i) Comissão de estruturação: o Fundo pagará ao Coordenador Líder o valor correspondente a 1,00% (um por cento) calculado incidente sobre o valor total de Cotas subscritas e integralizadas; e
- (ii) Comissão de distribuição: o Fundo pagará aos Coordenadores o valor correspondente a 1% (um por cento) incidente sobre o valor total de Cotas subscritas e integralizadas. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte, conforme definido pelos Coordenadores, às Participantes Especiais que aderirem à Oferta, a critério dos Coordenadores. Neste caso, os Coordenadores poderão instruir que o Fundo pague diretamente aos Participantes Especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos aos Coordenadores. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Gestor, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga aos Coordenadores.

Adicionalmente, conforme será previsto em instrumento próprio entre o Fundo, o Gestor e o Administrador, será devido ao Administrador, a título de remuneração pelos serviços de estruturação prestados pelo Administrado para a realização da Emissão, o valor de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, em conta corrente indicada pelo Administrador.

O pagamento do Comissionamento acima descrito de cada uma das Instituições Participantes da Oferta deverá ser feito à vista, na Data de Liquidação, em moeda corrente nacional, via Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente a ser indicada pelos Coordenadores ou qualquer outro procedimento acordado entre a respectiva Instituição Participante da Oferta.



Da importância recebida a título de Comissionamento, cada uma das Instituições Participantes da Oferta oportunamente emitirá recibo ao Fundo.

O Comissionamento será pago pelo Fundo aos Coordenadores, líquida de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo (com exceção para IR e CSLL), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pelo Fundo ao Coordenador Líder nos termos do Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que os Coordenadores recebam a Remuneração como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores, nos endereços indicados na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Outras Informações” na página 50 deste Prospecto Preliminar.

Sem prejuízo do Comissionamento devido pelo Fundo aos Coordenadores, enquanto estiver vigente o mandato de gestão do Gestor no Fundo, o Gestor, de forma isolada e não solidária com o Fundo ou o Administrador, irá pagar ao Itaú Unibanco, a título de remuneração de estruturação, o valor equivalente à 1/3 (um terço) da remuneração de gestão que será recebida pelo Gestor por meio do Contrato de Gestão (ou qualquer outro instrumento que venha a substituí-lo). Tal remuneração deverá ser paga pelo Gestor, em conta corrente a ser indicada pelo respectivo Itaú Unibanco, em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento de cada parcela da taxa de gestão pelo Gestor enquanto perdurar o mandato de gestão do Gestor no Fundo, ainda que o Contrato de Gestão seja aditado ou objeto de novação.

#### *Instituições Participantes da Oferta*

O processo de distribuição das Cotas do Fundo conta, ainda, sob coordenação do Coordenador Líder, com a participação dos Participantes Especiais, vinculadas à Oferta por meio da celebração do 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 sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores 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 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 06 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição por ele coordenados. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição.

Os Participantes Especiais serão remunerados com base na “comissão de distribuição” descrita acima.

A remuneração dos Participantes Especiais será paga em até 10 (dez) Dias Úteis contados da Data de Liquidação.

## Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

| Comissões e Despesas                      | Custo Total da Oferta (R\$) | Custo Unitário por Cota (R\$) | % em relação ao Montante da Oferta |
|-------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| <b>Custo de Distribuição</b>              |                             |                               |                                    |
| Comissão de Estruturação <sup>(1)</sup>   | R\$ 3.353.624,79            | R\$ 1,11                      | 1,11%                              |
| Comissão de Distribuição <sup>(1)</sup>   | R\$ 3.353.624,79            | R\$ 1,11                      | 1,11%                              |
| Comissão de Estruturação do Administrador | R\$ 50.000,00               | R\$ 0,02                      | 0,02%                              |
| Taxa de Registro na CVM                   | R\$ 317.314,00              | R\$ 0,10                      | 0,10%                              |
| Taxa de Listagem de Emissores B3          | R\$ 9.399,78                | R\$ 0,00                      | 0,00%                              |
| Taxa de Análise de Oferta Pública B3      | R\$ 11.211,00               | R\$ 0,00                      | 0,00%                              |
| Taxa de Registro e de Distribuição na B3  | R\$ 139.681,56              | R\$ 0,05                      | 0,05%                              |
| Taxa de Registro do Fundo na Anbima       | R\$ 10.326,00               | R\$ 0,00                      | 0,00%                              |
| Taxa de Registro da Oferta Na Anbima      | R\$ 13.881,00               | R\$ 0,00                      | 0,00%                              |
| Assessores Legais                         | R\$ 340.000,00              | R\$ 0,11                      | 0,11%                              |
| Outras Despesas                           | R\$ 50.000,00               | R\$ 0,02                      | 0,02%                              |
| <b>TOTAL<sup>(2)</sup></b>                | <b>R\$ 7.649.063</b>        | <b>R\$ 2,52</b>               | <b>2,52%</b>                       |

| Preço por Cota (R\$) | Custo por Cota (R\$) | % em relação ao valor unitário da Cota |
|----------------------|----------------------|----------------------------------------|
| 100,00               | R\$ 2,52             | 2,52%                                  |

<sup>(1)</sup> Valores estimados, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão auferida pelas Instituições Participantes da Oferta, serão arcados pelo Fundo.

<sup>(2)</sup> Os valores da tabela consideram o Montante da Oferta de R\$ 303.000.000,00 (trezentos e três milhões de reais).

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

## Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

| Ordem dos Eventos | Eventos                                                                                                                                                                                                        | Data Prevista <sup>(1)</sup>                      |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1.                | Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar                                                                                                                                   | 10.08.2018                                        |
| 2.                | Início das apresentações a potenciais Investidores                                                                                                                                                             | 13.08.2018                                        |
| 3.                | Início do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimentos pelos Investidores Institucionais                                                                                                    | 20.08.2018                                        |
| 4.                | Encerramento do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores Institucionais<br>Encerramento das apresentações a potenciais Investidores<br>Obtenção do Registro da Oferta | 14.09.2018                                        |
| 5.                | Procedimento de Alocação de Ordens                                                                                                                                                                             | 17.09.2018                                        |
| 6.                | Divulgação do Anúncio de Início<br>Disponibilização do Prospecto Definitivo<br>Obtenção do Registro da Oferta                                                                                                  | 19.09.2018                                        |
| 7.                | Data de liquidação financeira das Cotas                                                                                                                                                                        | 20.09.2018                                        |
| 8.                | Divulgação do Anúncio de Encerramento                                                                                                                                                                          | 24.09.2018                                        |
| 9.                | Início de negociação das Cotas                                                                                                                                                                                 | Após o encerramento da Oferta e autorização da B3 |

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

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

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

### Outras informações

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

#### Administrador:

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte

CEP 22250-040 – Rio de Janeiro

At.: Sr. Rodrigo Natividade Cruz Ferrari

Tel.: (11) 3383-2715

Fax: (11) 3383-3100

E-Mail: [Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com](mailto:Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com)

Website: [www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com)

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual>, em seguida, clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO”, em seguida em “Documentos, e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”.

Coordenador Líder:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A  
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, Itaim Bibi CEP 04538-132 - São Paulo - SP

At.: Fabio Fukuda

Telefone: (11) 3526-1300

E-mail: dcm@xpi.com.br

Website: www.xpi.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar").

Itaú BBA:

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

At.: Fausto Chueiri Morais

Telefone: (11) 3708-8998

E-mail: fausto.morais@itaubba.com

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas> (neste website, clicar em "FII Fundo de Investimento Imobiliário", depois "2018", "Agosto" e acessar "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar");

Itaú Corretora:

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte)

São Paulo – SP

Tel.: 4004-3131 para capitais e regiões metropolitanas e 0800 722 3131 para as demais localidades (em Dias Úteis, das 9h às 18h).

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <http://www.itaucorretora.com.br> (neste website, clicar em "Ofertas Públicas" e, então, localizar o Prospecto Preliminar em "Ofertas em Andamento");

Itaú Unibanco:

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 – São Paulo – SP

At.: Lilian Feng

Tel.: 3631-2877

E-Mail: lilian.feng@itau-unibanco.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <http://www.itaucorretora.com.br> (neste website, clicar em "Ofertas Públicas" e, então, localizar o Prospecto Preliminar em "Ofertas em Andamento");

Comissão de Valores Mobiliários:

Rio de Janeiro São Paulo

Rua Sete de Setembro, nº 111 Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares Edifício Delta Plaza

CEP 20050-901 - Rio de Janeiro – RJ

CEP 01333-010 – São Paulo - SP Tel.: (21) 3545-8686 Tel.: (11)

2146-2000

Website: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

Link para acesso ao Prospecto: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO", acessar "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar").

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro CEP 01010-901 - São Paulo - SP

Tel.: (11) 3233-2000

Fax: (11) 3242-3550

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

Link para acesso ao Prospecto: clicar na seguinte sequência de links: <http://www.bmfbovespa.com.br> (neste site acessar a aba "serviços", clicar em "confira a relação completa dos serviços na Bolsa", selecionar "saiba mais", clicar em "mais serviços", localizar "ofertas públicas" e selecionar "saiba mais", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico" e, então, localizar o "Prospecto Preliminar").

Participantes Especiais:

O Aviso ao Mercado divulgado em 10 de agosto de 2018 nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, está disponível aos interessados e pode ser obtido eletronicamente nas seguintes páginas da rede mundial de computadores, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400:

- (i) Administrador: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual>, em seguida, clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO”, em seguida em “Documentos, e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”);
- (ii) Coordenador Líder: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO” e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”);
- (iii) Itaú BBA: <https://www.itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas> (neste website, clicar em “FII Fundo de Investimento Imobiliário”, depois “2018”, “Agosto” e acessar “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO” e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”);
- (iv) Itaú Corretora: <http://www.itaucorretora.com.br> (neste website, clicar em “Ofertas Públicas” e, então, localizar o Aviso ao Mercado em “Ofertas em Andamento”);
- (v) Itaú Unibanco: <http://www.itaucorretora.com.br> (neste website, clicar em “Ofertas Públicas” e, então, localizar o Aviso ao Mercado em “Ofertas em Andamento”);
- (vi) CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO”, acessar “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”); e
- (vii) B3: <http://www.bmfbovespa.com.br> (neste site acessar a aba “serviços”, clicar em “confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “saiba mais”, clicar em “mais serviços”, localizar “ofertas públicas” e selecionar “saiba mais”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO” e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”).

O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, após a sua disponibilização serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM, nos seguintes websites:

- (i) Administrador: website: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual>, em seguida, clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO”, em seguida em “Documentos, e, então, clicar em “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”);
- (ii) Coordenador Líder: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”);
- (iii) Itaú BBA: <https://www.itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas> (neste website, clicar em “FII Fundo de Investimento Imobiliário”, depois “2018”, “Agosto” e acessar “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO” e, então, clicar em “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”);
- (iv) Itaú Corretora: <http://www.itaucorretora.com.br> (neste website, clicar em “Ofertas Públicas” e, então, localizar o Anúncio de Início em “Ofertas em Andamento” e o Anúncio de Encerramento em “Ofertas Encerradas”);
- (v) Itaú Unibanco: <http://www.itaucorretora.com.br> (neste website, clicar em “Ofertas Públicas” e, então, localizar o Anúncio de Início em “Ofertas em Andamento” e o Anúncio de Encerramento em “Ofertas Encerradas”);
- (vi) CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO”, acessar “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Anúncio de Início” e o “Anúncio de Encerramento”);
- (vii) B3: <http://www.bmfbovespa.com.br> (neste site acessar a aba “serviços”, clicar em “confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “saiba mais”, clicar em “mais serviços”, localizar “ofertas públicas” e selecionar “saiba mais”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO” e, então, localizar o “Anúncio de Início”) ou (neste site acessar a aba “serviços”, clicar em “confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “saiba mais”, clicar em “mais serviços”, localizar “ofertas públicas” e selecionar “saiba mais”, clicar em “ofertas encerradas”, selecionar “2018” ao lado esquerdo da tela, clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO” e, então, localizar o “Anúncio de Encerramento”).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **5. SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 5. SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI LOGÍSTICO

**“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 – VBI LOGÍSTICO, 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***

As Cotas de emissão do Fundo são destinadas a investidores em geral, incluindo pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, 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, 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, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM 494.

### ***Objetivo***

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis provenientes do segmento logístico ou industrial (“Imóveis Alvo”), por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico (“SPE”), que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo (sendo que, os Imóveis Alvo e os ativos referidos nas alíneas “a” a “c” são doravante referidos como “Ativos Alvo”).

Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos nos seguintes ativos:

- (i) LCI de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada;
- (ii) LH de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada;
- (iii) LIG que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s; e
- (vi) CRI que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (a) classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos CRI, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo Fundo.

Os imóveis ou direitos reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo poderão ser adquiridos ou alienados pelo Administrador, sem a necessidade de aprovação prévia da Assembleia Geral de cotistas, considerando a oportunidade e conveniência de tais operações para os interesses do Fundo e de seus cotistas.

### ***Duração***

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

### ***Administração, escrituração, controladoria e custódia***

O Fundo é administrado pela BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006.

O Administrador terá amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários ao funcionamento do Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias; nos casos de destituição do Gestor, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo; transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Prospecto Preliminar e do Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral de cotistas.

O Administrador deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

A administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo, que podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome do Fundo, desde que devidamente habilitados para tanto, conforme o caso.

O Administrador, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes do Regulamento, tem poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo.

Sem prejuízo do disposto acima, as operações e atos relacionados à seleção, aquisição e alienação de (i) cotas de FII que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (ii) cotas de Fundos de Investimento em Participações que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido, de forma direta ou de forma indireta, em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (iii) Outros Ativos; e (iv) Ativos Financeiros serão realizados, praticados e/ou exercidos pelo Gestor.

Para o exercício de suas atribuições, o Administrador poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- (i) distribuição das Cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e, se for o caso, o Gestor, 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 integrantes do seu patrimônio, 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.

Os serviços listados nos incisos (i), (ii) e (iii) acima podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções, salvo nas hipóteses de conflito de interesses previstas no Artigo 34 da Instrução CVM 472 em que a prestação de tais serviços depende de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral. O serviço listado no inciso (iv) acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo, e dependerá de prévia aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas a contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado, para o exercício da função de formador de mercado.

O Administrador deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- (i) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- (iii) escrituração de Cotas;
- (iv) custódia de ativos financeiros;
- (v) auditoria independente; e
- (vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos itens (iv) e (v) acima serão considerados despesas do Fundo; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos itens (i), (ii), (iii) e (vi) acima devem ser arcados pelo Administrador.

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.

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 Banco Central do Brasil ou pela CVM.

Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

Compete ao Administrador, observado o disposto neste Prospecto Preliminar e no Regulamento, as obrigações e responsabilidades descritas no artigo 25 do Regulamento.

O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento ou nas determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

O serviço de escrituração das Cotas será prestado pelo Administrador.

O serviço de custódia das Cotas será prestado pelo **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o número 30.306.294/0001-45, devidamente credenciado na CVM como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório número 7.204, de 25 de abril de 2003.

À parte do Administrador e do Gestor, cuja eventual substituição dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, os demais prestadores de serviços do Fundo serão contratados diretamente pelo Administrador, mediante prévia consulta ao Gestor.

### **Gestão**

A carteira do Fundo é gerida pela **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.**, empresa com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.274.775/0001-71, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.112, de 18 de junho de 2010, sendo suas competências discriminadas no Contrato de Gestão, sem prejuízo das atribuições que lhe são conferidas por força de lei e da regulamentação em vigor, e das demais disposições e restrições do Regulamento.

O Gestor poderá, independentemente de prévia anuência dos Cotistas, selecionar, a seu critério, os seguintes investimentos do Fundo: (i) cotas de FII que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (ii) cotas de Fundos de Investimento em Participações que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido, de forma direta ou de forma indireta, em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (iii) Outros Ativos; e (iv) os Ativos Financeiros, de acordo com a política de investimento do Fundo.

O Gestor deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares e autorregulatórias, em especial aquelas editadas pela CVM e pela ANBIMA, do Regulamento, do Prospecto e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (ii) da Política de Investimento; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas.

Caberá ao Gestor as obrigações previstas no artigo 29 do Regulamento.

O Gestor deverá recomendar ao Administrador a aquisição e/ou a alienação de imóveis e de participação do Fundo em SPEs, atendendo, sempre, a política de investimento prevista no Regulamento e a legislação aplicável. Nesse sentido, nas situações em que o Gestor venha a encontrar algum imóvel ou SPE que atenda aos critérios de elegibilidade previstos no Regulamento, ou que o Gestor entenda que um determinado imóvel ou participação do Fundo em SPE deva ser alienado, será seguido o fluxo operacional acordado entre o Administradora e o Gestor. Nesse mesmo sentido, sempre que o Gestor encontrar potenciais locatários para alugar ou arrendar os imóveis objeto de investimento pelo Fundo, recomendará ao Administrador a celebração dos instrumentos jurídicos necessários, nos termos previstos no fluxo operacional acordado entre o Administrador e o Gestor.

### **Renúncia e/ou Destituição do Administrador e/ou do Gestor**

O Administrador e/ou o Gestor deverão ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral.

Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará o Administrador obrigado a (i) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo próprio Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento, se for o caso, e (ii) no caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Nos casos de substituição do Administrador, será observado o que dispõem os Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

### **Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias Gerais**

Caso o Fundo venha a adquirir ou subscrever ativos que confirmem aos seus titulares o direito de voto, o Gestor adotará, conforme previsto no artigo 30 do Regulamento e no artigo 20, parágrafo 2º, do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento, política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplinará os princípios gerais, o processo decisório e quais serão as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A Política de Voto orientará as decisões do Gestor em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmem aos seus titulares o direito de voto.

A Política de Voto adotada pelo Gestor pode ser obtida na página do Gestor na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: <http://www.vbirealestate.com/site/institucional>.

O Gestor poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos cotistas.

**O GESTOR 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 GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

### **Vedações ao Administrador**

É vedado ao Administrador, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do Fundo realizar as atividades descritas no artigo 26 do Regulamento.

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.

### **Taxa de Administração**

O Fundo pagará uma Taxa de Administração, a qual corresponderá à soma dos itens (a), (b) e (c) abaixo, limitada a 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observados os valores mensais mínimos abaixo descritos:

(a) taxa incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme tabela abaixo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo:

| <b>Patrimônio Líquido</b>                    | <b>Taxa</b> |
|----------------------------------------------|-------------|
| Até R\$ 200.000.000,00                       | 0,20%       |
| De R\$ 200.000.000,01 até R\$ 400.000.000,00 | 0,15%       |
| De R\$ 400.000.000,01 até R\$ 800.000.000,00 | 0,125%      |
| Acima de R\$ 800.000.000,00                  | 0,10%       |

(b) taxa incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme tabela abaixo, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser pago ao Gestor, nos termos do artigo 28 do Regulamento:

| Patrimônio Líquido                           | Taxa de Gestão |
|----------------------------------------------|----------------|
| Até R\$ 400.000.000,00                       | 1,05%          |
| De R\$ 400.000.000,01 até R\$ 800.000.000,00 | 0,90%          |
| Acima de R\$ 800.000.000,00                  | 0,80%          |

A taxa de gestão é reduzida para patrimônio líquido incremental, de forma que para um fundo com o patrimônio líquido de R\$ 500.000.000,00, por exemplo, a taxa de gestão é correspondente a  $(1,05\% \times R\$ 400.000.000,00) + (0,9\% \times R\$ 100.000.000,00)$ .

(c) o equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais) anualmente atualizado pelo IGPM/FGV em janeiro de cada ano, correspondente ao serviço de escrituração de Cotas do Fundo.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

Caso as Cotas passem a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelos respectivos fundos que integrem o índice, a Base de Cálculo da Taxa de Administração nesse período deverá ser o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. Nesse sentido, caso as Cotas deixem de integrar índice de mercado, a Base de Cálculo da Taxa de Administração voltará a ser o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo.

### **Política de Investimento**

Os recursos do Fundo serão aplicados segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do Regulamento, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

- I. auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos Imóveis Alvo; e
- II. auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no Regulamento.

O Fundo investirá, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido nos Ativos Alvo, e poderá ainda adquirir os ativos abaixo listados até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os “Ativos”):

- (i) LCI de emissão de uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Banco Central do Brasil, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo Financeiro, conforme aplicável (“Instituição Financeira Autorizada”);
- (ii) LH de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada;
- (iii) LIG que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s;

- (iv) CRI que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (a) classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos CRI, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo Fundo; e
- (v) projetos imobiliários na área logística ou industrial, incluindo incorporação ou terrenos para expansão.

Os imóveis ou direitos reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo poderão ser adquiridos ou alienados pelo Administrador, sem a necessidade de aprovação prévia da Assembleia Geral de cotistas, considerando a oportunidade e conveniência de tais operações para os interesses do Fundo e de seus cotistas.

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

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

### ***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.

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

### ***Taxa de ingresso e de saída***

Não serão cobradas taxas de ingresso e saída dos Investidores no âmbito da Oferta. Não obstante, nas emissões de cotas subsequentes à primeira emissão, o Administrador, em conjunto com o Gestor, poderá definir uma taxa de ingresso a ser cobrada dos investidores que subscreverem Cotas pela primeira vez, a qual será paga no ato da subscrição primária das Cotas.

### ***Demonstrações financeiras e auditoria***

O Administrador contratou a ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S., sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 370, 8º andar, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.366.936/0001.25, 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 trabalhos de auditoria compreendem, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das Cotas o quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas.

A indicação do Auditor Independente contratado para auditoria do Fundo encontra-se disponível na página do portal do investidor no endereço [www.portaldoinvestidor.gov.br](http://www.portaldoinvestidor.gov.br).

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

#### ***Formador de mercado***

O Fundo poderá contratar Formador de Mercado, às suas expensas, conforme recomendado pelos Coordenadores, sendo que, nos termos do Regulamento, é vedado ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado o exercício da função de Formador de Mercado para as Cotas do Fundo.

Adicionalmente, a contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado 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 artigo 40 do Regulamento.

O Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos Cotistas, 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, tais como alteração na razão social, endereço, página da rede mundial de computadores e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas.

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral.

A Assembleia Geral também poderá ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento.

A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão, quanto aos demais aspectos, os artigos 40 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 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 parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.



### ***Encargos do Fundo***

São encargos do Fundo aqueles descritos no artigo 47 da Instrução CVM 472.

Correrão por conta do Administrador quaisquer despesas não previstas nesta seção ou que não constituírem encargos do Fundo nos termos da regulamentação aplicável.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas aqui referidas, exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

Não obstante o previsto no item (iv) acima, conforme faculta o artigo 47, §4º, da Instrução CVM 472, os gastos com a distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas Cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de Cotas do Fundo.

Para mais esclarecimentos a respeito da remuneração devida pelo Fundo aos seus prestadores de serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, vide a Seção “5. SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO – Taxa de Administração”, na página 63 deste Prospecto Preliminar, Seção “6. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO – Demonstrações Financeiras e Auditoria”, na página 65 deste Prospecto Preliminar. Outros custos a serem arcados pelo Fundo no âmbito da Oferta encontram-se descritos na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo de Custos da Oferta”, na página 52 deste Prospecto Preliminar.

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.

### ***Política de distribuição de resultados***

A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre as demonstrações financeiras.

O Fundo deve distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13. Os lucros auferidos em um determinado período serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Ativos Alvo, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pelo Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência. Farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

O objetivo do Fundo não representa nem deve ser considerado ou caracterizado como uma promessa, garantia, sugestão de rentabilidade das Cotas ou isenção de riscos para os Cotistas.

### ***Liquidação do Fundo***

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do Fundo obedecerão as regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, as regras gerais da CVM sobre fundos de investimento.

Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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 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 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.
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

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

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

Política de divulgação de informações relativas ao Fundo

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

- a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - i) as demonstrações financeiras;
  - ii) o relatório do Auditor Independente;
  - iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.
- d) anualmente, tão logo receba, o relatório do Representante dos Cotistas;
- e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e
- f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas.

Os pedidos de registro de distribuições públicas de novas Cotas deverão ser acompanhados do formulário eletrônico cujo conteúdo reflète 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:

- a) edital de convocação, proposta de administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- c) fatos relevantes;
- d) 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

- e) estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; e
- g) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no item c) acima.

A divulgação de informações referidas nesta seção, inclusive as informações trimestrais do Fundo serão mantidas disponíveis ao Cotista em sua sede, bem como serão oportunamente divulgadas nas seguintes páginas da rede mundial de computadores: **(i) Administrador:** <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual>, em seguida, clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO”, em seguida em “Documentos”, e, então localizar o documento desejado; e **(ii) Fundos.Net:** <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico”, acessar “Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar a respectiva informação periódica ou eventual.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas nesta seção à B3, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas e a CVM, inclusive para o envio de informações e documentos previstos nesta seção, bem como para a convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

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 472, 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.

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

O Administrador compromete-se a informar, mediante a divulgação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do Fundo ser passível da isenção prevista nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da Lei nº 11.033/04, caso a quantidade de Cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa.

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.

### ***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 Preliminar, sendo recomendável que os Cotistas do Fundo consultem seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

### ***Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo***

#### ***A) IOF/Títulos***

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% 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% 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% 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% 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% do IOF/Câmbio.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25%, 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%, 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 Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica – “IRPJ” e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “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 Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% 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% da totalidade das Cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% 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);
- (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 centésimo 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 Alvo: (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 Lei 12.024/09.

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 Receita Federal do Brasil 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%, 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% 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.

#### ***Principais Fatores de Risco do Fundo***

**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 componham 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.

*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 Alvo, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

*Risco imobiliário.* É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos 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), e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

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

*Risco do Processo de Aquisição dos Ativos Alvo.* A aquisição dos ativos alvo é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição de tais ativos imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos Alvo, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos imobiliários poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

## **6. FATORES DE RISCO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 6. FATORES DE RISCO

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

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

*Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, 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 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.*

### **Riscos de mercado.**

#### *Fatores macroeconômicos relevantes*

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, 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.

### Demais riscos macroeconômicos

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados ao setor imobiliário. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco - XXXIV. Riscos relativos ao setor imobiliário”, na página 84 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 Alvo 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 Alvo. 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 receita, procuradoria 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.

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

O Brasil passou recentemente pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Dilma Rousseff. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do governo do Presidente Michel Temer em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis.

As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos, incluindo o atual presidente da república o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela

Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**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.** 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 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 obterá 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 não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal 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 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 à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

**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 6.040/76 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. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

**Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.** A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão 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. 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 Preliminar e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que o Gestor, o Administrador ou os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

**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. Nos termos do artigo 2º, parágrafo 2º do Regulamento, 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.

**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.

**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 Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

**Risco de desenquadramento passivo involuntário.** Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral 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 Alvo, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

**Risco operacional.** Os Ativos Alvo e Outros Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

**Risco de potencial conflito de interesse.** O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo, e (ii) a aquisição, pelo fundo, de valores mobiliários de emissão do administrador, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles 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.

**Risco do Estudo de Viabilidade.** O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo próprio Gestor do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo Gestor, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. 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 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 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 Preliminar e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto Preliminar e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

**Risco de governança.** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. 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 de Substituição do Gestor.** A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo fundo dependem do Gestor e de sua equipe de pessoas, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos. Uma substituição do Gestor pode fazer com que o novo gestor adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas.

**Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento.** O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de galpões de logística, dentre outros correlatos. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

**Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor.** Durante a vigência do Fundo, o Administrador e/ou o Gestor poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo 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, do Gestor ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

**Riscos relativos aos ativos integrantes da carteira do Fundo e risco de não realização dos investimentos.** O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, sem um empreendimento imobiliário específico para investimento, tendo ainda que selecionar empreendimentos imobiliários para investir, podendo, portanto, não encontrar empreendimentos imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe, sendo permitido, ainda, que o Administrador, sem prévia anuência dos Cotistas, adquirir imóveis para o patrimônio do Fundo, desde que observada a Política de Investimento do Fundo.

**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 Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. 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 pelo Gestor.** 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 Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos imóveis, dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros pelo Gestor, 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, dentre os quais destacamos (tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos prospectos):

#### Riscos tributários

O Governo com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, ou ainda da criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Riscos relativos ao setor imobiliário.** O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em imóveis ou direitos reais, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

### Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se 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), e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

### 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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

### 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 do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes do patrimônio do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

### Risco de vacância

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

### Risco de desvalorização dos imóveis

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

### 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 a meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); 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, tal qual o passivo descrito na Seção 5. Sumário do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico – Descrição dos Ativos Alvo da Oferta” na página 38 deste Prospecto - 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.

Na hipótese de violação da legislação ambiental – incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais –, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição – inclusive mediante contaminação do solo e da água –, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00. Ademais, o passivo identificado na propriedade (*i.e.* contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

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.

#### 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, galpões e centros de distribuição em certa região, 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 alugueis 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 empreendimentos imobiliários.

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.

#### 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.

#### 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.

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.

#### Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo poderá ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, o construtor dos referidos empreendimentos imobiliários poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

**Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo.** Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Alvo 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 Alvo. 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.

**Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido.** Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

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

**Risco 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 Alvo.** A aquisição dos ativos alvo é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição de tais ativos imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos Alvo, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos imobiliários poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

#### **Riscos referentes à aquisição dos Ativos Alvo da Oferta**

##### *Risco da não aquisição dos Ativos Alvo da Oferta*

Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os Ativos Alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Alvo da Oferta, sem prejuízo da conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Alvo da Oferta e do cancelamento das Garantias Guarulhos e das Garantias Galpão 20, conforme o caso. Além disso, a aquisição do Empreendimento Extrema dependerá de anuência prévia dos Cotistas do Fundo. A incapacidade de aquisição dos Ativos Alvo da Oferta em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante deste Prospecto, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, a capacidade do Fundo para adquirir a totalidade dos Ativos Alvo da Oferta na forma descrita na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação de Recursos” na página 37 deste Prospecto, dependerá da captação total do Montante da Oferta.



*Riscos relacionados aos eventuais conflitos ou divergências que podem surgir entre o Fundo e os outros condôminos*

O Empreendimento Extrema está localizado em um condomínio em que, além dos quatro galpões de propriedade da R016 Extrema e da R039 Extrema, há a possibilidade de construção de um quinto galpão que será de propriedade de terceiro após a cisão pretendida na R039 Extrema, sendo certo que tal terceiro poderá ter interesses divergentes do Fundo. Dessa forma, depende-se da anuência desse terceiro para a tomada de decisões significativas que afetem o condomínio no qual o Empreendimento Extrema está localizado. Ainda, o referido terceiro poderá ter interesses econômicos diversos do Fundo, podendo agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do Fundo. Além disso, disputas entre a R016 Extrema ou a R039 Extrema e o outro condômino podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas da R016 Extrema e da R039 Extrema e, conseqüentemente, reduzir as receitas do Fundo.

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

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

*Riscos relacionados à perda de benefício fiscal do Empreendimento Extrema*

Atualmente, a R016 Extrema e a R039 Extrema possuem isenção de IPTU para os imóveis nos quais está construído o Empreendimento Extrema. Caso, após a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, o Fundo decida liquidar a R016 Extrema e/ou a R039 Extrema, não há como garantir que o Fundo conseguirá manter o referido benefício fiscal. Caso o Fundo não consiga manter tal benefício fiscal, sua rentabilidade pode ser adversamente afetada.

*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 do Empreendimento Guarulhos e do Empreendimento Extrema, sendo certo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer dos galpões, 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 Alvo da Oferta. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada.

#### **Riscos relativos à Oferta.**

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

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

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

A Emissão 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, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, de modo que o investidor poderá não ser remunerado da forma esperada e poderá haver uma perda de oportunidade. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o montante inicial total da Emissão o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas do Fundo será reduzida.

##### Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em 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 oportunidade.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Reserva, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Distribuição Parcial” na página 35 deste Prospecto Preliminar, as Pessoas Vinculadas.

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

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Pedido de Reserva, 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 Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta*

Conforme previsto Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Negociação no mercado secundário” na página 50 deste Prospecto Preliminar, as Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização e o encerramento da Oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

*Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta*

Conforme descrito neste Prospecto Preliminar, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

*Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta*

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

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

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva e boletins de subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

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

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

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

## **7. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES E DO GESTOR**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **7. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES E DO GESTOR**

### ***Administrador***

A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ou simplesmente “BTG PSF”, controlada 100% pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de administração fiduciária e controladoria de ativos para terceiros.

A BTG PSF administra R\$ 96,21 bilhões (dados Anbima, março/2018,) e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, com aproximadamente 1200 fundos dentre Fundos de Investimento Multimercado, Fundos de Investimento em Ações, Fundos de Renda Fixa, Fundos Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e Fundos de Investimento em Participações.

É líder em Administradores de Recursos de Fundos Imobiliários do Brasil, com R\$ 14,2Bi sob Administração (22% do total do mercado).

A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave da estratégia da empresa.

Rol dos serviços prestados:

- Cálculo de quotas e precificação de ativos;
- Controle de enquadramento e compliance;
- Processamento de aplicações, resgates e transferências de quotas;
- Reconciliação de custódia dos ativos;
- Consultoria jurídica para os fundos;
- Contabilização de fundos e suporte à equipe de auditoria externa;
- Informes a órgãos reguladores (CVM/ANBIMA);
- Cálculo e pagamento de comissionamento de distribuidores;
- Relatórios padronizados e customizados (Gestor/Quotistas); e
- Relatório de Risco Detalhado (Sob Demanda).

Diferenciais da estrutura na administração de fundos.

1. Equipe experiente, com alta qualificação técnica e acadêmica;
2. Investimento em tecnologia é um fator chave de nossa estratégia: O desenvolvimento de sistemas proprietários para processamento dos fundos e interface com os gestores contratados nos permite agilidade e uma ótima capacidade de customização das informações enviadas para os clientes.
3. Desenvolvimento de produtos customizados: nossa equipe é preparada para atender as diversas necessidades dos clientes, estando aptos a customizar tanto o atendimento quando a customização de relatórios.

### ***Coordenador Líder***

O Coordenador Líder iniciou suas atividades em Porto Alegre, no ano de 2001, com a proposta de aliar a distribuição de investimentos com educação financeira do investidor. O principal objetivo foi o de proporcionar aos seus clientes o acesso a uma gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor, por meio das suas principais divisões de negócio: corretora de valores, gestão de recursos, corretora de seguros, educação financeira e mercado de capitais.

Em 2003, houve a constituição da XP Educação como uma empresa independente e responsável por oferecer cursos de investimentos para clientes e o público em geral. No ano de 2005, a XP Gestão iniciou suas atividades com a criação do fundo XP Investor FIA. Neste mesmo ano, o Coordenador Líder atingiu a marca de 10.000 (dez mil) clientes e 25 (vinte e cinco) escritórios de agentes de investimento credenciados.

Em 2007, foi realizada a aquisição da AmericalInvest, corretora situada no Rio de Janeiro, que marcou o início da atuação do Coordenador Líder como corretora de valores e, conseqüentemente, o lançamento da área institucional. No ano de 2008, o Coordenador Líder foi considerado a primeira corretora independente, não ligada a bancos, a lançar um fundo de capital protegido. Adicionalmente, a XP Educação, por meio de seus cursos de educação financeira, atingiu a marca de 100.000 (cem mil) alunos.

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

Em 2011, deu-se o início das atividades do Grupo XP no mercado internacional, por meio da criação da XP Securities, sediada em Nova Iorque (EUA). Em 2012, o Coordenador Líder recebeu investimento do fundo de Private Equity norte-americano General Atlantic.

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

Em 2014, o Coordenador Líder adquiriu a Clear Corretora. Em 2016, anunciou a aquisição de 100% (cem por cento) do capital da Rico Corretora.

Em renda fixa, a XP Investimentos possui aproximadamente R\$35 (trinta e cinco) bilhões sob custódia, e disponibiliza em sua Plataforma Bancária cerca de 60 (sessenta) emissores.

O Coordenador Líder, através da área de mercado de capitais, coordenou diversas ofertas públicas de Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI) e Fundo de Investimento Imobiliário (FII). Em 2014, o Coordenador Líder celebrou o 1º (primeiro) contrato de formador de mercado de CRA.

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

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



Em 2017, a XP participou como coordenadora líder das ofertas do CRA da 104ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora - Risco VLI (R\$ 260 milhões), CRA da 99ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Coruripe (R\$ 135 milhões), CRI da 1ª Série da 5ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários - Risco Cyrela (R\$ 150 milhões), CRI da 64ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. – Risco MRV (R\$ 270 milhões), CRI da 145ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização – Risco Aliansce (R\$ 180 milhões), CRI da 82ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. – Risco Urbamais (R\$ 50 milhões), CRI da 25ª Série da 1ª Emissão da Isec Securitizadora – Risco Direcional Engenharia (R\$198 milhões), Debênture, em Três Séries, da 12ª Emissão da Light S.E.S.A (R\$398 milhões), Debênture, em Duas Séries, da Movida (R\$40 milhões), Debênture 12.431, em Série Única, da 13ª Emissão da Light S.E.S.A (R\$458 milhões), CRA da 10ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. – Risco JF Citrus (R\$100 milhões), Debênture 12.431, em Série Única, da 3ª Emissão da Nascentes do Xingu Participações e Administração S.A. (R\$155 milhões), CRA da 2ª Série da 1ª Emissão Cibrasec Securitizadora – Risco Minerva (R\$350 milhões) e CRI da 156ª Série da 1ª Emissão RB Capital Companhia de Securitização – Risco Aliansce (R\$300 milhões). Ainda, atuando como coordenador, a XP Investimentos participou da Debênture 12.431, da 1ª Série, da CCR AutoBAn, Debênture 12.431, em Duas Séries, da 8ª Emissão da Energisa S.A. (R\$374 milhões), CRA da 1ª e 2ª Séries da 14ª Emissão da Vert Companhia Securitizadora – Risco Ipiranga (R\$944 milhões), CRA das 9ª e 10ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização – Risco Fibria (R\$941 milhões), Notas Promissórias Comerciais da 4ª Emissão da Arteris S.A. (R\$650 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da 5ª Emissão, da Arteris S.A. (R\$1.615 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da 7ª Emissão da Cosern (R\$370 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da 6ª Emissão da RodoNorte (R\$390 milhões) Debênture 12.431, em Quatro Séries, da 9ª Emissão da Energisa S.A. (R\$850 milhões).

Atualmente a XP Investimentos possui presença no atendimento do investidor pessoa física e institucional, com mais de 592.000 (quinhentos e noventa e dois mil) clientes ativos, resultando em um volume próximo a R\$144 (cento e quarenta e quatro) bilhões de ativos sob custódia. Em março de 2018, a XP Investimentos possuía cerca de 660 (seiscentos e sessenta) escritórios afiliados e cerca de 3 mil assessores. No ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos, a XP Investimentos encerrou o ano de 2017 em 5º (quinto) lugar em número de operações, volume de originação e distribuição. Quanto ao número de operações e volume distribuído de Fundos de Investimento Imobiliário, encerrou o ano em 1º (primeiro) lugar

### **Itaú BBA**

O Itaú BBA é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, Bairro Itaim Bibi.

O Itaú BBA é um banco de atacado brasileiro com ativos na ordem de R\$633 bilhões e uma carteira de crédito de R\$170 bilhões em 30 de junho de 2018. O banco faz parte do conglomerado Itaú Unibanco, sendo controlado diretamente pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Itaú BBA é responsável por prover serviços financeiros para grandes empresas. O Itaú BBA possui sucursais no Rio de Janeiro, Campinas, Porto Alegre, Belo Horizonte, Curitiba, Salvador, Montevidéu, Buenos Aires, Santiago, Bogotá, Lisboa, além de escritórios de representação em Lima, Nova Iorque, Miami, Frankfurt, Paris, Luxemburgo, Madri, Londres, Lisboa, Dubai, Tóquio, Emirados Árabes e Hong Kong.

A área de Investment Banking oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda fixa, renda variável, além de fusões e aquisições.

De acordo com o Ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos, o Itaú BBA tem apresentado posição de destaque no mercado doméstico, tendo ocupado o primeiro lugar nos anos de 2004 a 2014, a segunda colocação em 2015 e em 2016 e o primeiro lugar em 2017, estando em primeiro lugar até o final de junho de 2018, com participação de mercado entre 19% e 55%. Adicionalmente, o Itaú BBA tem sido reconhecido como um dos melhores bancos de investimento do Brasil por instituições como Global Finance, Latin Finance e Euromoney. Em 2017 o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento, de equity e de M&A da LATAM e pela Global Finance. Em 2016 o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento no Brasil pela Latin Finance. Em 2014 o Itaú BBA foi escolhido como o Banco mais inovador da América Latina pela The Banker. Em 2014 o Itaú BBA foi também eleito o melhor banco de investimento do Brasil e da América Latina pela Global Finance, e melhor banco de investimento do Brasil pela Latin Finance. Em 2013, o Itaú BBA foi escolhido como melhor banco de investimento e de títulos de dívida da América Latina pela Global Finance.

Dentre as emissões de debêntures coordenadas pelo Itaú BBA recentemente, destacam-se as ofertas de debêntures da AES Tietê (R\$1,2 bilhões e R\$1 bilhão), Embratel (R\$1 bilhão), Boticário (R\$920 milhões), CCR Autoban (R\$718 milhões), Rede D'or (R\$800 milhões), Petrobras (R\$4,89 bilhões), Banco BMG (R\$501 milhões), Somos Educação (R\$800 milhões), MRV Engenharia (R\$700 milhões), Localiza (R\$650 milhões), Taesa (R\$435 milhões), SulAmérica (R\$500 milhões), Energisa (R\$850 milhões); Light (R\$486 milhões), Comgas (R\$400 milhões), Locamerica (R\$500 milhões), CPFL (R\$1,38 bilhões), SmartFit (R\$450 milhões), RGE Sul (R\$520 milhões), BMTE (R\$580 milhões), Equatorial (R\$800 milhões), Telefônica (R\$1 bilhão), Arteris (R\$1,61 bilhões), CPFL Piratininga (R\$450 milhões), CPFL Paulista (R\$1,38 bilhões), Locamerica (R\$500 milhões), AES Tietê (R\$1,25 bilhões), Entrevias (R\$1 bilhão), Ecorodovias (R\$900 milhões), Claro (R\$1,1 bilhões), Somos (R\$800 milhões), RaiaDrogasil (R\$400 milhões), Atacadão (R\$1,5 bilhões), CTEEP (R\$621 milhões), Guararapes (R\$800 milhões), NTS (R\$5.200 milhões), Celpa (R\$1.000 milhões), Energisa (R\$700 milhões), Coelce (R\$310 milhões), Prime (R\$190 milhões), entre outras.

Em operações de notas promissórias recentemente coordenadas pelo Banco Itaú BBA, destacam-se as operações de Cemig (R\$1,7 e 1,4 bilhões), MRV (R\$137 milhões), EDP (R\$130 milhões), Lojas Americanas (R\$190 milhões), Atacadão (R\$750 milhões), Prime (R\$260 milhões), Elektro (R\$350 milhões), Arteris (R\$650 milhões), Localiza (R\$650 milhões), Prime (R\$300 milhões), Coelce (R\$400 milhões), Atacadão (R\$2 bilhões), Duratex (R\$500 milhões), Energisa (R\$250 milhões e R\$150 milhões), Equatorial (R\$310 milhões), Light (R\$400 milhões), CER (R\$100 milhões), Prime (R\$340 milhões), Energisa (R\$300 milhões), Rede D'or (R\$1,1 bilhões), SmartFit (R\$200 milhões) entre outras.

Destacam-se ainda as operações de FIDC da Ideal Invest (R\$100 milhões), RCI (R\$456 milhões), Chemical (R\$588 milhões), Renner (R\$420 milhões), Banco Volkswagen (R\$1 bilhão), Ideal Invest (R\$150 milhões), Stone (R\$700 milhões e R\$360 milhões), Light (R\$1.400 milhões), Ideal Invest (R\$200 milhões), entre outros.

Destacam-se as operações de CRI, o da Aliansce Shopping Centers (R\$180 milhões), Multiplan (R\$300 milhões), BR Malls (R\$225 e R\$403 milhões), Direcional Engenharia (R\$101 milhões) e Ambev (R\$68 milhões), Multiplan (R\$300 milhões), Aliansce (R\$180 milhões), Multiplan (R\$300 milhões), Iguatemi (R\$280 milhões), HSI (R\$161 milhões), Rede D'or (R\$300 milhões), entre outros.

No mercado de CRA destaques recentes incluem o CRA da Duratex (R\$700 milhões), BRF (R\$1,5 bilhões), Fibria (R\$1,25 bilhões), Duratex (R\$675 milhões), Suzano (R\$675 milhões), Klabin (R\$846 milhões), VLI Multimodal (R\$260 milhões), São Martinho (R\$506 milhões), Ultra (R\$1 bilhão), Guarani (R\$313 milhões) e Camil (R\$405 milhões), Fibria (R\$941 milhões), Solar (R\$657 milhões), Minerva Foods (R\$350 milhões), Ultra (R\$944 milhões), Raizen (R\$969 milhões e R\$706 milhões), Klabin (R\$600 milhões), Santa Helena (R\$100 milhões), Brasil Agro (R\$142 milhões), Petrobras Distribuidora (R\$962 milhões), entre outros.

No segmento de renda fixa internacional, o Itaú BBA em 2016 coordenou 11 ofertas e no ano de 2017 foram 33 ofertas de bonds. De acordo com a Dealogic, o Itaú BBA foi o líder de mercado em 2017 para emissores brasileiros tanto pelo número de operações quanto pelo volume total. Até 30 de junho de 2018, o Itaú BBA havia participado de 14 ofertas de bonds, cujo montante total alcançou mais de US\$10,43 bilhões. Dentre as operações recentes em que o Itaú BBA atuou como joint-bookrunner até final de junho de 2018, destacam-se as duas ofertas da Petrobras em 2017 (US\$4,0 bilhões cada), Cosan Ltd (US\$500 milhões), Klabin (US\$500 milhões), Adecoagro (US\$500 milhões), Suzano (US\$400 milhões), Arcor (US\$150 milhões), Globo (US\$200 milhões), Arcos Dorados (US\$265 milhões), Rumo (US\$750 milhões), AES Argentina (US\$300 milhões), Republica da Colômbia (US\$2,5 bilhões), República do Chile (US\$1,6 bilhões), Genneia (US\$350 milhões), BRF (US\$500 milhões), Aegea (US\$ 400 milhões), República Federativa do Brasil (US\$3 bilhões), Banco do Brasil (US\$1 bilhão), Azul (US\$400 milhões), Cemig GT (US\$1 bilhão), Banco Votorantim (US\$300 milhões), duas ofertas da Minerva (US\$500 milhões e US\$350 milhões), entre outras.

Até dezembro de 2017, o Itaú BBA atuou como coordenador e bookrunner de ofertas públicas iniciais e subsequentes de equity no Brasil e América Latina que totalizaram R\$6 bilhões. No ranking da ANBIMA de renda variável, o banco figurou em primeiro lugar até dezembro de 2017. Até junho de 2018, o Itaú BBA atuou como coordenador e bookrunner de 1 oferta pública de ação de R\$.571 milhões, obtendo a 5ª posição no ranking da ANBIMA.

No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes diversos produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias, debêntures, comercial papers, fixed e floating rate notes, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), certificados de

recebíveis imobiliários (CRI) e do agronegócio (CRA). Em 2017 o Itaú BBA participou e distribuiu de operações de debêntures, notas promissórias e securitização que totalizaram mais de R\$24,9 bilhões e até junho de 2018, o Itaú BBA participou e distribuiu operações de debêntures, notas promissórias e securitização que totalizaram aproximadamente R\$13 bilhões. De acordo com o ranking da ANBIMA, o Itaú BBA foi classificado em primeiro lugar no ranking de distribuição de operações em renda fixa e securitização até junho de 2018 e sua participação de mercado soma perto de 28,4% do volume distribuído até junho de 2018.

Com equipe especializada, a área de fusões e aquisições do Itaú BBA oferece aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias. A área detém acesso a investidores para assessorar clientes na viabilização de movimentos societários.

Em 2018, na área de fusões e aquisições, até junho, o Itaú BBA prestou assessoria financeira a 15 transações, acumulando um volume total de US\$21 bilhões, obtendo posição de liderança, segundo a Dealogic. Em 2017, o Itaú BBA ocupou o 1º lugar no ranking Thomson Reuters em número de operações.

### ***Itaú Unibanco***

O Itaú Unibanco S.A. presta serviços no mercado de capitais brasileiro há mais de 30 (trinta) anos.

O Itaú Unibanco S.A. tem conhecimento do mercado financeiro local. Atua, de modo competitivo e independente, em todos os segmentos do mercado financeiro, oferecendo um leque completo de soluções, serviços, produtos e consultoria especializada. Os clientes do Itaú Unibanco contam com mais de 3.900 (três mil e novecentos) pontos de atendimento e 32.700 (trinta e dois mil e setecentos) caixas eletrônicos em todo o Brasil.

Pioneiro no desenvolvimento de produtos e serviços para o mercado de capitais, com uma estrutura totalmente dedicada e capacitada para prover serviços de qualidade, o Itaú Unibanco atua há mais de 10 (dez) anos na prestação de serviços de custódia e controladoria para fundos e clubes de investimento e carteiras administradas. O Itaú Unibanco S.A. tem realizado nos últimos anos contínuos investimentos em tecnologia, processos e pessoas com o objetivo de ampliar e aprimorar a prestação de serviços ao mercado de capitais. A estratégia de investir constantemente na qualificação das equipes, excelência dos serviços, tecnologia e soluções inovadoras levou o Itaú Unibanco a conquistar o prêmio de único custodiante local “Top Rated” no Brasil e “Best in Class” em 9 das 10 categorias analisadas pela pesquisa, segundo a revista Global Custodian (Edição Winter2009, 2009 Agent Banks in Emerging Markets Survey / Melhor Prestador de Serviços de Custódia Local do Mercado Brasileiro).

O Itaú Unibanco obteve certificação de qualidade ISO 9001 para várias modalidades de serviços de custódia. Em âmbito internacional, tal certificação foi obtida para custódia de: (i) ativos de investidores não residentes; (ii) Recibos de Depósitos Americanos (ADRs); e (iii) fundos offshore. No âmbito doméstico, destaca-se tal certificação na prestação de serviços relacionados a: (i) custódia e controladoria para fundos de investimento e carteiras administradas; e (ii) operações envolvendo fundos de investimento em direitos creditórios.

Conforme dados da ANBIMA publicados em novembro de 2016, o Itaú Unibanco possui aproximadamente R\$ 1,27 trilhões (um trilhão e duzentos e setenta bilhões) em ativos sob custódia e R\$ 1,95 trilhões (um trilhão novecentos e cinquenta bilhões) em ativos sob controladoria, o que o posiciona como o maior controlador e segundo custodiante de ativos do país. Com mais de 1.000 (mil) contratos firmados, o Itaú Unibanco é líder na prestação de serviços de controladoria passivo para fundos e clubes de investimento, processando mais de 20.000 (vinte mil) fundos e clubes diariamente, com um volume de mais de 2,6 (dois vírgula seis) milhões de cotistas. Especificamente no segmento de fundações, seguradoras, empresas e demais investidores institucionais, o Itaú Unibanco possui mais de R\$ 93,2 (noventa e três vírgula dois) bilhões de ativos sob custódia, sendo 10,4 (dez vírgula quatro) bilhões de ativos de origem da própria instituição e 82,8 (oitenta e dois vírgula oito) bilhões de ativos de terceiros. Em relação aos fundos de investimento imobiliário, o Itaú Unibanco é responsável pela custódia de R\$ 840 (oitocentos e quarenta) milhões de ativos.

### ***Itaú Corretora***

A Itaú Corretora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, vem oferecendo produtos e serviços de qualidade para seus clientes desde 1965 e é uma das corretoras líderes no Brasil desde a sua fundação até os dias de hoje. Atua na B3 para todos os tipos de investidores, além de ter forte atuação no mercado de Home Broker, com o site [www.itaucorretora.com.br](http://www.itaucorretora.com.br).

A Itaú Corretora é uma das maiores corretoras do mercado, oferecendo aos seus clientes assessoria e recomendações, conveniência e comodidade. Atua para clientes pessoa física, clientes institucionais e estrangeiros, e amplo reconhecimento internacional, possui analistas premiados e com forte posição no ranking da Institutional Investor e extensa cobertura de 127 (cento e vinte e sete) companhias de capital aberto.

## Gestor

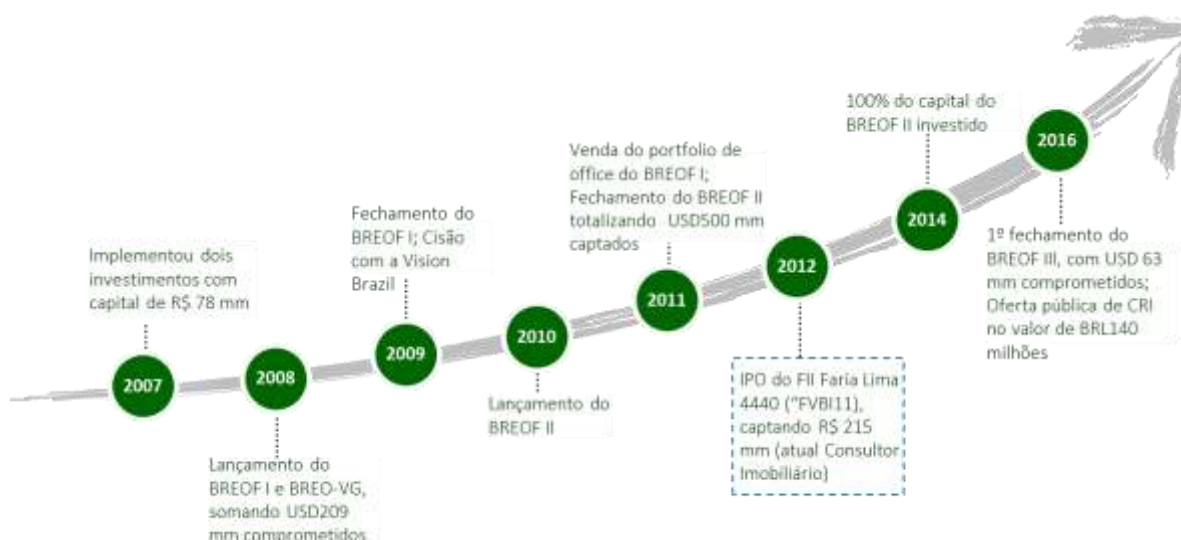
Localizado em São Paulo, o Gestor tem atuação com foco exclusivo no mercado imobiliário brasileiro. Até hoje, a VBI Real Estate comprometeu capital de aproximadamente R\$2,1 bilhões proveniente de investidores institucionais. Por meio de fundos exclusivos, veículos de co-investimento e joint ventures, a VBI Real Estate investiu ou comprometeu capital em mais de 34 investimentos de equity ou crédito nos setores de shopping centers, escritórios, residenciais e logísticos.

Especificamente no segmento de shopping centers, o Gestor investiu em 3 empreendimentos localizados nos Estados de São Paulo e Rio Grande do Sul, os quais somam área bruta locável de 78.682m<sup>2</sup> e foram comprometidos aproximadamente 308 milhões de reais de capital.

Já no setor residencial e de crédito estruturado, a VBI Real Estate investiu em 21 empreendimentos, os quais estão localizados em vários estados. Os empreendimentos possuem valor agregado de capital comprometido pela VBI de aproximadamente 845 milhões de reais.

Adicionalmente, no setor de escritórios e prédios comerciais, o Gestor investiu em 5 empreendimentos situados nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro, os quais totalizam área bruta locável de 94.267 m<sup>2</sup>, comprometendo aproximadamente 567 milhões de reais de valor agregado de capital.

No que diz respeito ao segmento logístico, a VBI Real Estate investiu em 3 empreendimentos localizados nos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais, os quais possuem área bruta locável de 162.964 m<sup>2</sup> e nos quais foram comprometidos cerca de 333 milhões de reais de capital.



A VBI Real Estate participou da captação do Brazil Real Estate Opportunities Fund I ("BREOF I"), seu primeiro fundo de private equity com foco no mercado imobiliário brasileiro, em 2008. O total de capital comprometido para o primeiro fundo, juntamente com o co-investimento BREO VG, veio de 19 investidores institucionais americanos e europeus somando 208,7 milhões de dólares. Através do BREOF I, a VBI Real Estate investiu em 10 projetos com foco no mercado de escritórios, incorporação residencial e desenvolvimento de shopping centers. Dentre esses, investiu e desenvolveu o prédio comercial AAA localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima 4.440, o qual possui metade de sua fração ideal detido pelo fundo de investimento imobiliário VBI FL 4440 (ticker: FVBI11). A VBI Real Estate permanece desde a concepção do VBI FL 4440 como seu consultor imobiliário.

Em 2010, a VBI Real Estate participou da captação do Brazil Real Estate Opportunities Fund II ("BREOF II"), seu segundo fundo de private equity com foco no mercado imobiliário brasileiro, levantando um total de capital 500 milhões de dólares através de investidores institucionais americanos e europeus. Através do BREOF II, a VBI Real Estate alocou capital em 15 investimentos focados em desenvolvimento residencial, complexos logísticos, shoppings centers, escritórios corporativos e crédito estruturado.

Em 2015, foi lançado o terceiro fundo de private equity com foco no mercado imobiliário brasileiro, o Brazil Real Estate opportunities III ("BREOF III"), para investir de forma oportunista em toda a estrutura de capital em diversos segmentos do mercado imobiliário.

#### Atuação em diferentes regiões do país

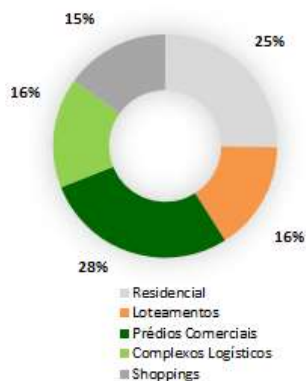
- Capital alocado em 16 de 27 Estados
- 34 investimentos entre os setores de varejo, escritórios comerciais, residencial e industrial<sup>1</sup>
- Portfolio logístico com ABL potencial de 300 mil m<sup>2</sup>
- Total desenvolvido em área: + 4,7 milhões de m<sup>2</sup>

Fonte: "Apresentação Institucional da Companhia [Track Record]"

#### Distribuição geográfica no Brasil



#### ATIVOS SOB GESTÃO POR SETOR

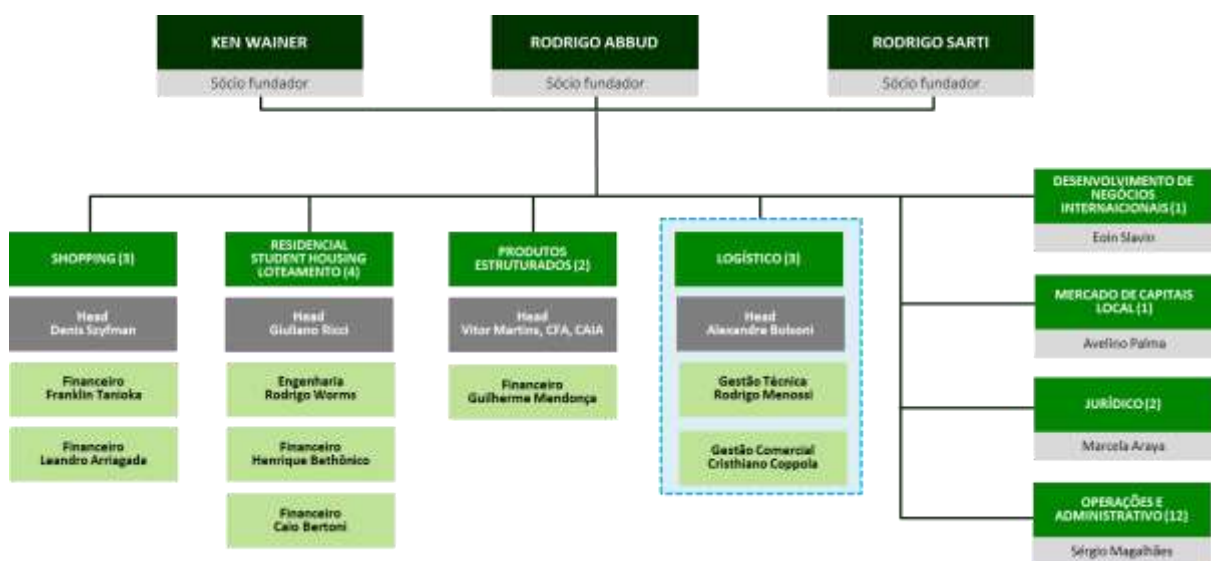


Hoje, a VBI Real Estate possui uma estrutura verticalmente integrada, liderada por gestores com vasta experiência no setor imobiliário, que permite que cada segmento de atuação (residencial, logístico, shopping center e escritório) tenha participação em todo o processo do investimento, desde a prospecção de novos negócios até o desinvestimento, o que gera uma gestão mais eficaz e eficiente visando o interesse dos investidores da VBI Real Estate.



**Verticalmente Integrada**

- Equipe verticalmente integrada, liderada por gestores com vasta experiência no setor imobiliário, atuando nos segmentos: Residencial, Logístico, Escritórios, Shoppings e Crédito Imobiliário;
- Time interno com expertise técnica;
- Controle total do desenvolvimento de gestão dos ativos;
- Equipe de crédito estruturado atuando em toda a estrutura de capital, buscando os melhores retornos ajustados ao risco.



### Estratégia de gestão

A VBI Real Estate agrega valor aos investidores por meio de gestão ativa com portfólio de qualidade e time especializado.

#### Adição de valor via gestão VBI

- Gestão do Portfólio**
  - ✓ Gestão ativa do portfólio. Busca pela aquisição de ativos com potencial e venda de ativos maduros para gerar ganho de capital para o investidor
  - ✓ Reciclagem do portfólio
- Timing**
  - ✓ Possibilidade de ganho na taxa de locação
  - ✓ E-commerce em crescimento devido a retomada econômica
- Dividend Yield**
  - ✓ Busca por ativos com contratos de locação alinhados com valores de mercado.
  - ✓ Busca de ativos que proporcionem a manutenção do *dividend yield* do investidor
- Melhores Práticas**
  - ✓ Núcleo de Relação com Investidores aumentará visibilidade e liquidez do Fundo
  - ✓ Possibilidade de contratação do serviço de *market-maker*

#### Benefícios para os acionistas

- Resiliência de receita e ocupação
- Potencial de ganho real no *dividend yield* e valorização da cota
- Portfólio de qualidade com atrativo retorno ajustado ao risco

#### Benefícios para os locatários

- Relações de longo prazo
- Eficiência logística
- Redução dos custos

### Sumário da Experiência Profissional do Gestor

A VBI Real Estate é gerida por profissionais com experiência no mercado imobiliário brasileiro. A expertise dos membros da VBI Real Estate fomenta sólidas relações com os diferentes stake holders, corretores, locatários, assets, family offices e principais instituições financeiras locais e internacionais.

#### Rodrigo Abbud

Rodrigo é sócio fundador da VBI Real Estate e está envolvido em todos os investimentos da VBI Real Estate desde sua criação em 2006. Formado em Engenharia pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, com MBA pela Reading University (UK), College of Estate Management e pós-graduado em Project

Management pelo Royal Institute of Chartered Surveyors (UK) e Fellow pelo RICS. Iniciou sua carreira em 1994 na Bolsa de Valores de São Paulo. Em 1997 juntou-se à CB Richard Ellis, empresa de consultoria imobiliária, atuando na áreas comercial e de relacionamento com investidores durante 10 anos.

#### Ken Wainer

Ken é sócio fundador da VBI Real Estate e está envolvido em todos os investimentos da VBI Real Estate desde sua criação em 2006. Antes da VBI Real Estate, Ken foi um dos sócios fundadores da Vision Brazil e era responsável por originar e estruturar investimentos, e gerir carteiras para fundos de investimentos com um total de ativos sob gestão de aproximadamente US\$2 bilhões. Sua carreira conta com 17 anos de experiência como gestor de investimentos, consultor de fusões e aquisições e finanças corporativas em Nova York e São Paulo. Anteriormente, trabalhou na Violy, Byorum & Partners, Bear Stearns & Co., Inc., e Hellmold Associates, Inc. Ken mora em São Paulo, está no Brasil há 20 anos e é fluente em Português. Ken se graduou pela Harvard College e M.B.A. pelo MIT Sloan School Management.

#### Rodrigo Sarti

Rodrigo é sócio fundador da VBI Real Estate, possui 23 anos de experiência e é responsável pela gestão e construção dos projetos. Sua trajetória profissional inclui 10 anos como engenheiro de construção e gestor de projetos. Rodrigo começou sua carreira em 1996 no Escritório Técnico José Mandacaru Guerra, empresa privada de construção e design, onde ele era responsável pelo desenvolvimento de estruturas. Em 1998, Rodrigo entrou como sócio na Colliseum Engenharia, empresa que gerencia projetos com base em São Paulo, e era responsável pelos departamentos técnico e comercial, com mais de 500.000 m<sup>2</sup> em projetos nos segmentos de escritórios, shoppings, e built-to-suit para clientes como Citibank, Abbott, Astra-Zeneca, Vale, Casa Pernambucanas e Submarino. Rodrigo é graduado em engenharia pela Universidade de São Paulo.

#### Alexandre Bolsoni – Investimentos em Ativos Logísticos

Alexandre tem 17 anos de experiência profissional e integra a VBI Real Estate desde 2010. Atualmente é responsável pela gestão e originação de novos negócios no segmento de galpões logísticos. Antes de se juntar a VBI Real Estate, Alexandre integrou a Cyrela, onde foi responsável por supervisionar a joint venture entre Cyrela e AMB no segmento logístico e pela aquisição de terrenos e desenvolvimento de novos projetos populares na região de São Paulo. Anteriormente, Alexandre foi responsável pela gestão estratégica, desenvolvimento, expansões e aprovações de projetos para novas lojas no Walmart para as regiões do Nordeste e Sul no Brasil. Integrou também o departamento de locação comercial na CB Richard Ellis em São Paulo. Alexandre é graduado em engenharia pelo Instituto Mauá de Tecnologia e M.B.A. no Insper – Instituto de Ensino e Pesquisa.

#### Vítor Martins, CFA, CAIA – Crédito Estruturado

Vítor tem 15 anos de experiência profissional e integra a VBI Real Estate desde 2007 onde é responsável pela estratégia, originação e estruturação de investimentos de crédito imobiliário. Vítor começou sua carreira como analista de crédito na Orbitall, uma subsidiária da Citigroup, onde era responsável pelo desenvolvimento de modelos de crédito para cartões de crédito. Vítor foi também responsável pela estruturação de CRIs (certificado de recebíveis imobiliários) para a Rio Bravo Securitizadora, uma das líderes do setor no Brasil. Vítor tem graduação em engenharia e M.B.A. pela Universidade de São Paulo.

#### Denis Szyfman – Investimentos em Shopping Centers

Denis tem 16 anos de experiência profissional e 10 anos de experiência na indústria de shopping center, incluindo desenvolvimentos, M&A, marketing, comercialização e serviços. Antes de se juntar a VBI Real Estate, Denis era diretor de operações na REP, operadora local de shoppings centers, sendo responsável por um portfólio de cinco shoppings centers e 12 strip malls. Anteriormente, Denis foi também diretor de

desenvolvimento e comercialização por 2 anos. Antes de se juntar a REP, Denis foi gestor de desenvolvimento na BRMalls, onde realizou 3 projetos greenfield e 2 projetos de expansão, incluindo design, construção e comercialização. Denis foi também responsável pela Joint Venture com a Simon Property Group para o desenvolvimento de outlets no Brasil. Denis começou sua carreira como engenheiro civil trabalhando na Cyrela, onde trabalhou na expansão de dois prédios comerciais AAA para a Avery Dennison na CLAP, e na Gafisa, onde trabalhou na primeira torre residencial do Villaggio Panamby. Denis é graduado em engenharia pela Fundação Armando Álvares Penteado, M.B.A. na Fundação Getúlio Vargas e cursou EDP Wharton.

#### Giuliano Ricci – Investimentos em Incorporações Residenciais

Giuliano tem 9 anos de experiência profissional no mercado. Giuliano entrou na VBI Real Estate em 2010 na área de planejamento financeiro, onde desenvolveu vários modelos de viabilidade para projetos nos segmentos de shoppings, residencial, prédios comerciais, complexos logísticos e crédito estruturado. Nos seus dois primeiros anos de empresa, Giuliano supervisionou a implementação do sistema SAP, desempenhando um papel fundamental na customização do sistema para diversos modelos lógicos para o processo operacional da VBI Real Estate. Em 2013, Giuliano passou a completar a área de novos negócios, no qual era responsável pela originação de novos empreendimentos com foco em projetos residenciais. Em 2016, Giuliano tornou-se head de projetos residenciais da VBI Real Estate, sendo responsável por supervisionar a equipe de analistas e os gestores dos projetos da área. Antes da VBI Real Estate, Giuliano trabalhou no MTDF, um fundo de investimento alternativo brasileiro. Giuliano é graduado em engenharia pela Universidade de São Paulo e tem M.B.A no Insper – Instituto de Ensino e Pesquisa.

#### Sérgio Magalhães – COO

Sérgio tem 10 anos de experiência profissional em operações financeiras, incluindo atividades de back office, como contabilidade e contas a pagar, implementação do sistema ERP, planejamento financeiro, tesouraria e administração de fundos locais. Sérgio entrou na VBI Real Estate em 2013 e em 2016 tornou-se diretor financeiro e responsável pelas operações e finanças da VBI Real Estate. Antes da VBI Real Estate, Sérgio trabalhou como analista sênior de planejamento financeiro na Gafisa, empresa de mercado imobiliário de capital aberto. No início de sua carreira, Sérgio foi analista de planejamento financeiro na Agrovía, uma empresa brasileira voltada para o transporte de commodities agrícolas, e na GE Energy Services no Reino Unido. Sérgio é graduado em administração de empresas pela Universidade de São Paulo e mestre em economia pela Fundação Getúlio Vargas.

#### Eoin Slavin - Desenvolvimento de Negócios Internacionais

Eoin tem 30 anos de experiência profissional. Antes de se juntar a VBI Real Estate, Eoin foi sócio fundador da Landis Forest City (“LFC”), uma joint venture com a empresa americana Forest City Enterprises para o desenvolvimento de shoppings centers no Brasil. Eoin fez parte do time executivo da LFC e era responsável pela a originação e execução das estratégias de investimento da empresa. Eoin também era responsável por identificar e adquirir novos projetos e pela estrutura de capital necessária para esses projetos. Anteriormente, Eoin foi também responsável por investimentos imobiliários no Standard Bank no Brasil, a maior instituição financeira na África do Sul, onde supervisionava e executava estratégias de financiamento imobiliários para empreendimentos comerciais no Brasil. Sob a direção de Eoin, a Standard se tornou líder no financiamento imobiliário para a indústria local de shopping centers. Antes de trabalhar no Standard, Eoin foi sócio fundador da Prosperitas Capital (agora HSI) uma gestora de fundos de private equity focada no setor imobiliário (spin-off da GP Investimentos Imobiliários). Com Eoin, a Prosperitas montou o Prosperitas Real Estate Partners I, um fundo de private equity com US\$337 milhões de capital. Eoin se juntou a GP Investimentos Imobiliários depois de mais de 20 anos no mercado imobiliário trabalhando com a gestão de investimentos com a Jones Lang LaSalle em Londres, Nova Iorque e São Paulo. Adicionalmente, Eoin foi sócio fundador da Jones Lang LaSalle Brazil e atuou como CEO e presidente de 1997 até 2003.



#### Avelino Palma – Mercados de Capitais Local

Avelino tem 18 anos de experiência no Mercado de Capitais Imobiliário. Foi Diretor Executivo na Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização, a maior empresa de securitização no mercado imobiliário no Brasil, e sob sua responsabilidade, emitiu mais de R\$12 bilhões de Certificados de Recebíveis Imobiliários junto ao mercado de Capitais local. Foi sócio na Rio Bravo Investimentos, atuando sempre no segmento imobiliário, onde passou pelas áreas de Fundos de Investimento Imobiliário, Equity para Co-Incorporações e Securitização de Recebíveis Imobiliários. Trabalhou na Rossi Residencial, inicialmente como advogado e posteriormente no segmento de novos negócios. Avelino é advogado graduado pela Faculdade de Direito Lauro de Freitas (Ribeirão Preto), com M.B.A. no Insper – Instituto de Ensino e Pesquisa, e pós-graduação em relações internacionais pela London Business School.

#### Rodrigo Menossi – Gestor de Negócios Industriais e Comerciais

Rodrigo tem 16 anos de experiência profissional no mercado imobiliário e integra a VBI Real Estate desde 2009 sendo responsável pela gestão de negócios industriais e comerciais, incluindo escritórios corporativos AAA, galpões logísticos e construções sob medida (BTS). Antes de se juntar à VBI, atuou como gerente de engenharia na Anhanguera Educacional e engenheiro no Iguatemi Empresa de Shoppings Centers. É mestre em Engenharia de Estruturas pela UNESP, Engenheiro Civil pela UNESP, M.B.A. Executivo em Gerenciamento de Projetos pela Fundação Getúlio Vargas e certificações internacionais em gerenciamento de projetos como MCTS (Microsoft Project Specialist) da Microsoft e PMP (Project Manager Professional) do PMI (Project Management Institute).

#### Cristhiano Coppola – Assessor Jurídico e Comercial

Cristhiano tem 7 anos de experiência profissional no setor imobiliário. Responsável pela gestão dos contratos de locação das propriedades. Especialista em Direito Imobiliário e Empresarial pela Universidade Secovi. Presta assessoria jurídica relacionada à estruturação e desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais, comerciais e logísticos; operação de emissão de debêntures; estruturação de contratos de locação típico e atípico; aquisições de imóveis e due diligence legal relacionada. Antes de integrar a VBI Real Estate, atuou no escritório Viseu Advogados nas áreas de Direito Imobiliário, Contratual e Registrário, prestando assessoria jurídica a investidores, incorporadoras, construtoras e imobiliárias. Anteriormente, atuou na banca Duarte Garcia, Caselli Guimarães e Terra Advogados nas áreas de Direito Tributário Consultivo e Contencioso. É graduado em direito pela Universidade Presbiteriana Mackenzie.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Primeira Emissão mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro e de capitais, com o Administrador, com o 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 do Administrador com o Coordenador Líder**

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

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

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

### **Relacionamento do Administrador com o Itaú BBA**

O Itaú BBA não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Administrador.

O Itaú BBA e o Administrador não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **Relacionamento do Administrador com o Itaú Unibanco**

Os Fundos Administrados pelo BTG Pactual Serviços Financeiros DTVM fazem parte da alocação em fundos da Itaú Asset, além de operarem na Itaú Corretora, integrante do mesmo conglomerado financeiro, usualmente em produtos de equities e futuros. Os Fundos utilizam ainda os serviços do Itaú Unibanco na área de Securities Services, destacadamente na área de escrituração de cotas de Fundos Estruturados, além de adquirirem ativos emitidos pelo Itaú Unibanco, com destaque para as Letras Financeiras de emissão do grupo. Por fim, os Fundos Administrados pelo BTG Pactual Serviços Financeiros DTVM utilizam para suas operações a plataforma de serviços financeiros, cash management, para recebimentos e pagamentos dos Fundos, além dos serviços de contas correntes.

O Administrador e o Itaú Unibanco não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **Relacionamento do Administrador com o Gestor**

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

O Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **Relacionamento do Administrador com o Custodiante**

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

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

#### **Relacionamento do Administrador com a Itaú Corretora (Participante Especial)**

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

O Administrador e a Itaú Corretora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### **Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente**

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

O Administrador e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### **Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor**

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

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

#### **Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante**

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

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

#### **Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente**

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

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

#### **Relacionamento do Coordenador Líder e a Itaú Corretora (Participante Especial)**

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 relevante com a Itaú Corretora. O Coordenador Líder e a Itaú Corretora não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. A Itaú Corretora presta serviços ao mercado de escrituração de cotas em outros fundos de investimento, inclusive, a sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder.

O Coordenador Líder e a Itaú Corretora não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### **Relacionamento do Itaú BBA com o Custodiante**

Além do relacionamento decorrente da Oferta junto ao Itaú BBA e o conglomerado econômico do qual faz parte, o Itaú BBA possui relacionamento bancário discreto com o Custodiante. Existem linhas de crédito aprovadas e recorrentes cotações de preço, porém não existem atualmente operações de empréstimo e/ou financiamento desembolsadas, mas apenas operações de serviços financeiros (*cash management*) de cobrança e pagamento de valores, bem como serviços de Corretora (trade de tesouraria). Por fim, cabe adicionar que diariamente o Itaú BBA e o Custodiante realizam operações Compromissadas de Títulos Públicos com duração de 1 dia (repo para zeragem do caixa).

O Itaú BBA e o Custodiante não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### **Relacionamento do Itaú BBA com a Itaú Corretora (Participante Especial)**

Na data deste Prospecto, a Itaú Corretora e o Coordenador Líder integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

O Coordenador Líder não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com a Itaú Corretora, além do relacionamento decorrente do fato de o Coordenador Líder atuar como instituição intermediária líder da Oferta e coordenador em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento para os quais a Itaú Corretora presta serviços de distribuição das Cotas.

O Coordenador Líder e a Itaú Corretora não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### **Relacionamento do Itaú BBA com o Gestor**

Além do relacionamento decorrente da Oferta junto ao Itaú BBA e o conglomerado econômico do qual faz parte, no ano de 2016 foi executado o CRI da 73ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora no valor de R\$140.000.000,00 (cento e quarenta milhões de reais), cujo cedente foi o Nova I – Fundo de Investimento Imobiliário que integra o conglomerado econômico do Gestor. Não existem atualmente operações de empréstimo e/ou financiamento relevantes entre o Gestor e o Itaú BBA, mas apenas operações de serviços financeiros (*cash management*) de cobrança e pagamento de valores.

O Itaú BBA e o Gestor não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### **Relacionamento do Itaú BBA com o Auditor Independente**

O Itaú BBA não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Auditor Independente.

O Itaú BBA e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### **Relacionamento do Itaú Unibanco com o Custodiante**

O Itaú Unibanco não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Custodiante.

O Itaú Unibanco e o Custodiante não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### **Relacionamento do Itaú Unibanco com a Itaú Corretora (Participante Especial)**

Na data deste Prospecto, o Itaú Unibanco e a Itaú Corretora integram o mesmo conglomerado financeiro, controlado pelo Itaú Unibanco Holding S.A.

A Itaú Corretora não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Itaú Unibanco, além do relacionamento decorrente do fato de os Coordenadores Contratados terem sido contratados para atuarem como Coordenadores Contratados da Oferta, e ainda, terem atuado como coordenadores em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento para os quais o Itaú Unibanco presta, também, serviços de controladoria e custódia qualificada e a Itaú Corretora serviços de escrituração.

O Itaú Unibanco e a Itaú Corretora não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### **Relacionamento do Itaú Unibanco com o Gestor**

O Itaú Unibanco não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Gestor, exceto a custódia das contas bancárias das empresas que integram o conglomerado econômico do Gestor.

O Itaú Unibanco e o Gestor não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### **Relacionamento do Itaú Unibanco com o Auditor Independente**

O Itaú Unibanco não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Auditor Independente.

O Itaú Unibanco e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### **Relacionamento da Itaú Corretora (Participante Especial) com o Gestor**

A Itaú Corretora não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Gestor, exceto a custódia das contas bancárias das empresas que integram o conglomerado econômico do Gestor.

A Itaú Corretora e o Gestor não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### **Relacionamento da Itaú Corretora (Participante Especial) com o Auditor Independente**

A Itaú Corretora não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Auditor Independente.

A Itaú Corretora e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.



## **9. ANEXOS**

---

- ANEXO I - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO, QUE APROVOU OS TERMOS DA EMISSÃO E DA OFERTA E O REGULAMENTO**
- ANEXO II - INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO FUNDO DE 28 DE JUNHO DE 2018, QUE APROVOU ALTERAÇÕES DO REGULAMENTO E DE DETERMINADOS TERMOS DA EMISSÃO E DA OFERTA**
- ANEXO III - INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO FUNDO DE 30 DE JULHO DE 2018, QUE APROVOU ALTERAÇÕES DO REGULAMENTO E DE DETERMINADOS TERMOS DA EMISSÃO E DA OFERTA**
- ANEXO IV - INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO FUNDO DE 07 DE AGOSTO DE 2018, QUE APROVOU O REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO E ALTERAÇÕES DE DETERMINADOS TERMOS DA EMISSÃO E DA OFERTA**
- ANEXO V - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**
- ANEXO VI - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**
- ANEXO VII - ESTUDO DE VIABILIDADE**
- ANEXO VIII - LAUDO DE AVALIAÇÃO DO EMPREENDIMENTO GUARULHOS**
- ANEXO IX - LAUDO DE AVALIAÇÃO DO EMPREENDIMENTO EXTREMA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO I**

---

**INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO, QUE APROVOU  
OS TERMOS DA EMISSÃO E DA OFERTA E O REGULAMENTO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Pelo presente instrumento particular **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais infra-assinados (“**Administradora**”), **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 CVM em 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472/08**”), um fundo de investimento imobiliário, com a denominação “**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO**” (“**Fundo**”), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo consistirá na obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis provenientes do segmento logístico ou industrial (“Imóveis Alvo”), por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico (“**SPE**”), que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, observado o disposto na Política de Investimentos;

2. Aceitar desempenhar as funções de administradora do Fundo, na forma do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”) neste ato promulgado, indicando como responsável pela administração do Fundo perante a CVM o Sr. Allan Hadid, brasileiro, economista, portador da carteira de identidade n. 102179165 IFP/RJ, e inscrito no CPF/MF sob o n.º 071.913.047-66, com endereço comercial na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22.250-040, Cidade do Rio de Janeiro,

Estado do Rio de Janeiro, designado como o diretor da Administradora responsável, civil e criminalmente, pela administração do Fundo;

3. Aprovar o Regulamento do Fundo, no teor e na forma do documento constante do **ANEXO I** ao presente instrumento, do qual é parte integrante, denominado "*Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico*";

4. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4º da Instrução CVM 472/08, bem como o pedido de constituição e início de funcionamento do Fundo;

5. Aprovar a realização da primeira emissão de Cotas do Fundo, conforme disposto no Anexo I ao Regulamento, a qual será distribuída por meio de oferta pública em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400/03**"), e da Instrução CVM 472/08, a ser submetida a registro perante a CVM. A oferta compreenderá a emissão de até 3.150.000 (três milhões e cento e cinquenta mil) de Cotas, em classe e série únicas, da sua primeira emissão, nominativas e escriturais ("**Cotas**"), todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na data da primeira integralização das Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 315.000.000,00 (trezentos e quinze milhões de reais) (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar (conforme abaixo definido) e as Cotas Adicionais (conforme abaixo definido)) ("**Oferta**").

5.1. Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400/03, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais) poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 472.500 (quatrocentas e setenta e duas mil e quinhentas) Cotas suplementares, nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas ("**Cotas do Lote Suplementar**"), destinadas a atender a um excesso de demanda que eventualmente seja constatado no decorrer do procedimento de coleta de intenções, conforme opção outorgada pela Administradora ao(s) distribuidor(es). As Cotas do Lote Suplementar, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação.

5.2. Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 630.000 (seiscentas e trinta mil) Cotas adicionais ("**Cotas Adicionais**"), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e da Gestora (conforme abaixo definido), em comum acordo com o(s)

distribuidor(es), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do anúncio de início, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da primeira emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação.

5.3. Será admitida a distribuição parcial das Cotas no âmbito da primeira emissão do Fundo, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400/03, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão equivalente a 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) de Cotas, totalizando um montante de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais). Caso atingido tal montante e encerrada a Oferta, as Cotas remanescentes da emissão deverão ser canceladas pela Administradora. Findo o prazo de subscrição, caso o montante acima não seja colocado no âmbito da Oferta, esta será cancelada pela Administradora, sendo o Fundo liquidado.

6. Deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM 472/08, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:

- (a) Gestora: **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.**, instituição autorizada pela CVM para a administração profissional de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 11.112, de 18 de junho de 2010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.274.775/0001-71, com sede na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("**Gestora**");
- (b) Coordenador Líder da Oferta: **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78, sociedade habilitada para atuar na distribuição das Cotas, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta;
- (c) Custodiante: **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, devidamente autorizada a prestar os serviços de custódia de valores mobiliários;

- (d) Escriturador: **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, para prestar os serviços de escrituração das Cotas, estando devidamente habilitado para tanto junto à CVM; e
- (e) Auditor Independente: **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.**, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 370, 8º andar, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.366.936/0001.25, como auditor independente do Fundo.

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

|                                                  |                                                                                                              |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rio de Janeiro, 30 de maio de 2018.              |                                                                                                              |
| ANA CRISTINA<br>FERREIRA DA<br>COSTA:04293386785 | Digitally signed by ANA<br>CRISTINA FERREIRA DA<br>COSTA:04293386785<br>Date: 2018.05.30 15:45:48<br>-03'00' |
| DIANA FALCAO<br>CAZES:0982604<br>7775            | Digitally signed by DIANA<br>FALCAO<br>CAZES:09826047775<br>Date: 2018.05.30 15:46:12<br>-03'00'             |

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

*(administradora do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico)*

**Testemunhas:**

1. MAURICIO DA SILVA  
MAGALHAES  
SEVERINO:1094730971  
3

Digitally signed by MAURICIO  
DA SILVA MAGALHAES  
SEVERINO:10947309713  
Date: 2018.05.30 15:46:39  
-03'00'

Nome:

CPF:

2. RENATA VILAS BOAS  
ARAUJO  
COHN:10476485711

Digitally signed by RENATA  
VILAS BOAS ARAUJO  
COHN:10476485711  
Date: 2018.05.30 15:47:04  
-03'00'

Nome:

CPF:



**ANEXO I AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO**

**REGULAMENTO DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO**

## Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 22f4b2fe827f5ba0640dee3bcd38d13a

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

### Características do registro



1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
Cidade do Rio de Janeiro  
Documento apresentado hoje e registrado  
sob o nº de protocolo 1907754

**CUSTAS:**  
Emolumentos: R\$ 131,45  
Distribuidor: R\$ 20,21  
Lei 3217/99: R\$ 29,73  
Lei 4.664/05: R\$ 7,43  
Lei 111/06: R\$ 7,43  
Lei 6281/12: R\$ 5,94  
ISSQN: R\$ 6,91  
Total: R\$ 209,10

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
ECOM90486-CFH  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 30/05/2018  
CYNTHIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



### Características do documento original

**Arquivo:** FII VBI - Instrumento Particular de Constituição - 30.05.pdf  
**Páginas:** 5  
**Nomes:** 1  
**Descrição:** Instrumento de Constituição

### Assinaturas digitais do documento original



**Certificado:**  
CN=RENATA VILAS BOAS ARAUJO COHN:10476485711, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 14/02/2018 à 14/02/2019

**Data/Hora computador local:** 30/05/2018 11:47:04

**Carimbo do tempo:** Não



**Certificado:**  
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 14/02/2018 à 14/02/2019

**Data/Hora computador local:** 30/05/2018 11:45:48

**Carimbo do tempo:** Não



**Certificado:**  
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 14/02/2018 à 14/02/2019

**Data/Hora computador local:** 30/05/2018 11:46:12

**Carimbo do tempo:** Não



**Certificado:**  
CN=MAURICIO DA SILVA MAGALHAES SEVERINO:10947309713, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 09/02/2018 à 09/02/2019

**Data/Hora computador local:** 30/05/2018 11:46:39

**Carimbo do tempo:** Não

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

### **DO FUNDO**

**Art. 1º** - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO**, designado neste regulamento como “**FUNDO**”, é um fundo de investimento imobiliário (“**FII**”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como “**Regulamento**”, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º – O **FUNDO** é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 59.281.253/0001-23 (doravante simplesmente denominada “**ADMINISTRADORA**”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da Comissão de valores Mobiliários (“**CVM**”) ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA**:

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

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

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

### **DO OBJETIVO**

**Art. 2º** - O objetivo do **FUNDO** é a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis provenientes do segmento logístico ou industrial (“**Imóveis Alvo**”), por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico (“**SPE**”), que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo,

de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo (sendo que, os Imóveis Alvo e os ativos referidos nas alíneas “a” a “c” são doravante referidos como “Ativos Alvo”).

§ 1º - As aquisições dos Ativos Alvo pelo **FUNDO** deverão obedecer à política de investimento do **FUNDO** e às demais condições estabelecidas neste Regulamento.

§ 2º - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”). O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

§ 3º - Para os fins do Código ANBIMA de Fundos de Investimento e das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o **FUNDO** é classificado como FII de Renda Gestão Ativa, segmento “Logística”.

§ 4º - Adicionalmente, o **FUNDO** poderá realizar investimentos, até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do **FUNDO**, nos ativos mencionados no artigo 4º abaixo.

### **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 3º** - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º retro, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

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

II. auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no artigo 4º deste Regulamento.

**Art. 4º** - O **FUNDO** investirá, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido nos Ativos Alvo, e poderá ainda adquirir os ativos abaixo listados até o limite de 1/3 (um

terço) do patrimônio líquido do Fundo (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os “Ativos”):

- I. letras de crédito imobiliário de emissão de uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Banco Central do Brasil, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo Financeiro, conforme aplicável (“Instituição Financeira Autorizada”);
- II. letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada;
- III. letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s; e
- IV. certificados de recebíveis imobiliários que possuam, no momento de sua aquisição/subscrição: (a) classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/subscrição pelo **FUNDO**.

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

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

**Art. 5º** - Não será necessária a aprovação pela Assembleia Geral dos Cotistas, bem como a elaboração de laudo de avaliação, para a aquisição e a alienação dos Ativos. No entanto, no caso de integralização de Cotas do Fundo em bens ou direitos, inclusive imóveis, essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e aprovada pela Assembleia Geral dos Cotistas, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, sendo certo que não será necessária a aprovação pelos Cotistas da empresa especializada responsável por elaborar o referido laudo caso a empresa em questão seja uma das seguintes: CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, Colliers International do Brasil, Engbanc Real Estate ou Dworking Consultoria Imobiliária.

**Art. 6º** - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em (em conjunto, “Ativos Financeiros”):

I. cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; e

II. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

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

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

**Art. 9º** - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos Cotistas e conforme recomendação da Gestora, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

I. vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Imóveis Alvo, as ações ou cotas de SPEs que invistam em Imóveis Alvo, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para Cotistas do **FUNDO**;

II. alugar ou arrendar os Imóveis Alvo, as ações ou cotas de SPEs que invistam em Imóveis Alvo; e

III. adquirir ou subscrever, conforme o caso, Imóveis Alvo, as ações ou cotas de SPEs que invistam em Imóveis Alvo.

**Art. 10** – Observados os limites de concentração estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e na Instrução CVM 472, bem como as disposições do presente Regulamento, em especial o disposto no artigo 9º acima, a Gestora selecionará, a seu critério, os seguintes investimentos do **FUNDO**: (i) cotas de FII que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (ii) cotas de Fundos de Investimento em Participações que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu

patrimônio líquido, de forma direta ou de forma indireta, em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (iii) Outros Ativos; e (iv) os Ativos Financeiros.

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

**Art. 11** – Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo **FUNDO** serão automaticamente assumidos pelo mesmo, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo único - A comercialização dos ativos do **FUNDO** descritos no artigo 9º acima será baseada em recomendação a ser elaborada pela Gestora. A recomendação da Gestora deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas aquisições dos referidos ativos do **FUNDO**, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, locação, arrendamento dos ativos em questão, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos neste Regulamento.

**Art. 12** – O **FUNDO** poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis Alvos e demais imóveis integrantes de seu patrimônio com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

### **DAS COTAS**

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

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

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

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

§ 4º - Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las

secundariamente exclusivamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

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

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

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

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

§ 6º - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das Cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

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

**Art. 14** - As ofertas públicas de Cotas do **FUNDO** serão realizadas por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no boletim de subscrição, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

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

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

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

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



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

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

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

§ 6º - As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização.

**Art. 15** – Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e

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

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

### **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

**Art. 16** – A primeira emissão de Cotas do Fundo será realizada nos termos descritos no Anexo I ao presente Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e integralização.

**Art. 17** – Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”).

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

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

I. o valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação da Gestora, e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;

II. no âmbito das emissões realizadas, os Cotistas poderão ou não ter o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, cabendo deliberação pela Assembleia Geral. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos, bem como haverá direito de preferência nas emissões aprovadas pela **ADMINISTRADORA** dentro do limite do Capital Autorizado e sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;

III. caso a Assembleia Geral delibere pelo direito de preferência, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros;

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

V. de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM 472, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**;

VI. caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da divulgação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros do **FUNDO** serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em Ativos Financeiros no período;

VII. nas emissões de Cotas do **FUNDO** com integralização em séries, 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 seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento), bem como deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;

VIII. é admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400; e

IX. não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

Parágrafo Único - A integralização das Cotas em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição.

### **DA TAXA DE INGRESSO**

**Art. 19** - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas nos mercados primário ou secundário no âmbito da primeira emissão de Cotas do Fundo. Não obstante, nas emissões de cotas subsequentes à primeira emissão, a **ADMINISTRADORA**, em conjunto com a Gestora, poderá definir uma taxa de ingresso a ser cobrada dos investidores que subscreverem Cotas pela primeira vez, a qual será paga no ato da subscrição primária das Cotas.

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

**Art. 20** - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 40 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13. Os lucros auferidos em um determinado período serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento 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 em até 10 (dez) dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos Alvo, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pela Gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º - Para fins do disposto no § 1º acima, os lucros auferidos pelo **FUNDO** deverão ser apurados conforme o disposto no Ofício-Circular CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014.

§ 3º - Para arcar com as despesas dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do **FUNDO**, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

- I. obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

- II. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- IV. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- V. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI. despesas de decoração e paisagismo;
- VII. outras que venham a ser de responsabilidade do **FUNDO** como proprietário dos imóveis e/ou dos demais Ativos (conforme aplicável).

§ 4º - Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

§ 5º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 5% (cinco por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

§ 6º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 7º - Farão jus aos rendimentos de que trata o artigo 20 acima os titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

**Art. 21** - Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil, sem qualquer correção ou encargo.

## **DA ADMINISTRAÇÃO**

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

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

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

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

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

- I. distribuição de Cotas;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e a Gestora em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, 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**.

§ 1º - Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. Para que o serviço a que se refere o inciso I deste artigo seja prestado pela própria **ADMINISTRADORA** ou pela Gestora, ou por pessoas a eles ligadas, salvo no caso da primeira distribuição de Cotas do **FUNDO**, 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.

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

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

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

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de Cotas;
- IV. custódia de Ativos Financeiros;
- V. auditoria independente; e
- VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

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

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros 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 Banco Central do Brasil ou pela CVM.

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

§ 4º - Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO** e por recomendação da Gestora, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do **FUNDO**.

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

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

I. realizar a alienação ou a aquisição dos Ativos descritos no artigo 9º deste Regulamento, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e conforme orientação da Gestora, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;

II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas e dos



profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;

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

V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;

VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

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

X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XI. observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral; e

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

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

§ 2º- Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** e a Gestora acompanharão todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considerem, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a Gestora, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto, desde que permitido pela regulamentação aplicável.

### **DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA**

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

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação Cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, Gestora ou consultor especializado, entre o **FUNDO** e os Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de Cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. realizar operações com derivativos, exceto 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.

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

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

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

#### **DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA**

**Art. 27** - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração composta pela soma dos itens (a), (b) e (c) abaixo, limitada a 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido total do **FUNDO** (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observados os valores mensais mínimos abaixo descritos:

(a) taxa incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme tabela abaixo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO**:

| <b>Patrimônio Líquido</b>                    | <b>Taxa</b> |
|----------------------------------------------|-------------|
| Até R\$ 200.000.000,00                       | 0,20%       |
| De R\$ 200.000.000,01 até R\$ 400.000.000,00 | 0,15%       |
| De R\$ 400.000.000,01 até R\$ 800.000.000,00 | 0,125%      |
| Acima de R\$ 800.000.000,00                  | 0,10%       |

(b) taxa incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme tabela abaixo, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, a ser pago à Gestora, nos termos do artigo 28 abaixo:

| <b>Patrimônio Líquido</b>                    | <b>Taxa de Gestão</b> |
|----------------------------------------------|-----------------------|
| Até R\$ 400.000.000,00                       | 1,05%                 |
| De R\$ 400.000.000,01 até R\$ 800.000.000,00 | 0,90%                 |
| Acima de R\$ 800.000.000,00                  | 0,80%                 |

A taxa de gestão é reduzida para patrimônio líquido incremental, de forma que para um fundo com o patrimônio líquido de R\$ 500.000.000,00, por exemplo, a taxa de gestão é correspondente a  $(1,05\% \times R\$ 400.000.000,00) + (0,9\% \times R\$ 100.000.000,00)$ .

(c) o equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais) anualmente atualizado pelo IGPM/FGV em janeiro de cada ano, correspondente ao serviço de escrituração de Cotas do **FUNDO**.

§ 1º - A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

### **DA GESTORA**

**Art. 28** - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM 472, contratou, em nome do **FUNDO**, a **VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.**, com sede na Rua Funchal, 418, 27º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.274.775/0001-71, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório CVM nº 11.112, de 18 de junho de 2010 (“Gestora”), para prestar os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

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

- I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar os valores mobiliários (ou seja, os ativos descritos no artigo 10 deste Regulamento) existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- II. monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;
- III. monitorar os investimentos nos ativos descritos no artigo 10 deste Regulamento realizados pelo **FUNDO**.
- IV. identificar, avaliar e acompanhar os imóveis e SPEs que integram ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;
- V. negociar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos imóveis e SPEs integrantes do patrimônio do **FUNDO** e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- VI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como de exploração do direito de superfície dos respectivos imóveis e SPEs, realizando diretamente tais serviços na forma prevista na regulamentação aplicável, ou fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- VII. sugerir à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**;
- VIII. acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis que compõem, ou que venham a compor, o patrimônio do **FUNDO**;
- IX. discutir propostas de locação dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- X. monitorar os investimentos em imóveis e SPEs realizados pelo **FUNDO**;

- XI. recomendar à **ADMINISTRADORA** a estratégia de investimento e desinvestimento em imóveis e em SPEs;
- XII. elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO** na área 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**; e
- XIV. recomendar à **ADMINISTRADORA** a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou sua valorização.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** confere amplos e irrestritos poderes à Gestora para que este adquira os ativos indicados no artigo 10 deste Regulamento, de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

§ 2º - A Gestora deverá recomendar à **ADMINISTRADORA** a aquisição e/ou a alienação de imóveis e de participação do **FUNDO** em SPEs, atendendo, sempre, a política de investimento prevista neste Regulamento e a legislação aplicável. Nesse sentido, nas situações em que a Gestora venha a encontrar algum imóvel ou SPE que atenda aos critérios de elegibilidade previstos neste Regulamento, ou que a Gestora entenda que um determinado imóvel ou participação do **FUNDO** em SPE deva ser alienado, será seguido o fluxo operacional acordado entre a **ADMINISTRADORA** e a Gestora. Nesse mesmo sentido, sempre que a Gestora encontrar potenciais locatários para alugar ou arrendar os imóveis objeto de investimento pelo **FUNDO**, recomendará à **ADMINISTRADORA** a celebração dos instrumentos jurídicos necessários, nos termos previstos no fluxo operacional acordado entre a **ADMINISTRADORA** e a Gestora.

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

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

**Art. 32** - A Gestora exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento, sendo que a Gestora tomará as decisões de voto com base em suas

próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do **FUNDO** sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

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

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

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

**Art. 34** - A **ADMINISTRADORA** e/ou a Gestora serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

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

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

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

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

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

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

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

§ 6º - Se a Assembleia Geral 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, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

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

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

**Art. 35** - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

#### **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 36** - A **ADMINISTRADORA** prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as



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

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

**Art. 37** - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do Cotista do **FUNDO**.

**Art. 38** - Compete ao Cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

**Art. 39** - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

#### **DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

**Art. 40** - Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à assembleia geral de Cotistas do **FUNDO** (“Assembleia Geral”) deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. alteração deste Regulamento;
- III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e/ou da Gestora;
- IV. emissão de novas Cotas em montante superior ao Capital Autorizado;

- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do **FUNDO**;
- IX. eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- X. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- XII. alteração da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA**.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral referida no § 1º somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** e/ou da Gestora, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas.

**Art. 41** - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos Cotistas ou dos representantes de Cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

**Art. 42** - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, observadas as seguintes disposições:

I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral;

II. a convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral; e

III. o aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

§ 1º - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

a) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral;

b) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 41, § 1º, no artigo 42, § 3º e no artigo 47, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

**Art. 43** - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

**Art. 44** - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de Cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e (vii) alteração da taxa de administração da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

**Art. 45** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Parágrafo Único - Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

**Art. 46** - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**Art. 47** - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os Cotistas.

§ 2º - É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais Cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de Cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 48** - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim

de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II, da Instrução CVM 472.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º - Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela **ADMINISTRADORA** até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

**Art. 49** - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- a) a **ADMINISTRADORA** ou a Gestora;
- b) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da Gestora;
- c) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 1º - A verificação do item (d) do *caput* deste artigo 49 cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§ 2º - Não se aplica a vedação prevista no *caput* deste artigo 49 quando:

- a) os únicos Cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas *caput* deste artigo 49;
- b) houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou
- c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade

de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

### **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 50** - O **FUNDO** poderá ter até 3(três) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de até 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os seguintes requisitos:

I. ser Cotista do **FUNDO**;

II. não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos Cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) Cotistas.

§ 3º - Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a Assembleia Geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 46, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e

b) nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de Cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de Cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**Art. 51** - Compete ao representante dos Cotistas:

I. fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;



V. examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

- a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
- b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de Cotistas;
- c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral;

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo.

§ 2º - Os representantes de Cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

**Art. 52** - Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Art. 53** - Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

**Art. 54** - Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 55** - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

**Art. 56** - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

**Art. 57** - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

### **DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**

**Art. 58** - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, as regras gerais da CVM sobre fundos de investimento.

**Art. 59** - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Art. 60** - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

a) no prazo de 15 (quinze) dias:

I. o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

II. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

**Art. 61** - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

**Art. 62** - A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

**Art. 63** - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

**DO FORO**

**Art. 64** - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

|                                |                           |
|--------------------------------|---------------------------|
| São Paulo, 30 de maio de 2018. |                           |
| ANA CRISTINA                   | Digitally signed by ANA   |
| FERREIRA DA                    | CRISTINA FERREIRA DA      |
| COSTA:04293386785              | COSTA:04293386785         |
| Date: 2018.05.30 15:47:34      | Date: 2018.05.30 15:47:34 |
| -03'00'                        | -03'00'                   |
| DIANA FALCAO                   | Digitally signed by DIANA |
| CAZES:098260477                | FALCAO CAZES:09826047775  |
| 75                             | Date: 2018.05.30 15:47:50 |
|                                | -03'00'                   |

---

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, na qualidade de  
administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI**  
**LOGÍSTICO**

## **ANEXO I**

### **CONDIÇÕES DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO**

No âmbito da primeira emissão de Cotas do **FUNDO**, serão emitidas, inicialmente, até 3.150.000 (três milhões e cento e cinquenta mil) Cotas, todas com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, na data da primeira integralização de Cotas do **FUNDO** (“Data de Emissão”), a serem integralizadas em moeda corrente nacional, perfazendo o montante de até R\$ 315.000.000,00 (trezentos e quinze milhões de reais), observado que a quantidade de Cotas poderá ser aumentada em até 35% (trinta e cinco por cento) com o exercício, total ou parcial, de opção de lote adicional e/ou da opção de lote suplementar, totalizando, desse modo, até 4.252.500 (quatro milhões, duzentos e cinquenta e dois mil e quinhentas) Cotas, conforme a demanda apurada após a conclusão de processo de coleta de intenção de investidores, a ser realizado nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), conforme procedimento a ser descrito nos prospectos e demais documentos da oferta, perfazendo o montante total de até R\$ 425.250.000 (quatrocentos e vinte e cinco milhões e duzentos e cinquenta mil reais). O procedimento de subscrição e integralização das Cotas objeto da primeira emissão de Cotas do **FUNDO** será definido nos prospectos e demais documentos da oferta.

Será admitida a possibilidade de distribuição parcial das Cotas no âmbito da primeira emissão de Cotas do **FUNDO**, sendo certo que a **ADMINISTRADORA** deverá cancelar as Cotas não distribuídas, observada a colocação mínima de 1.500.000 (um milhão e quinhentas) Cotas, correspondente a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (“Patrimônio Mínimo”), e a regulamentação aplicável.

O **FUNDO** entrará em funcionamento após a autorização da CVM. Caso o Patrimônio Mínimo não seja atingido, a oferta será cancelada, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas em moeda corrente, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas da emissão, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Ativos Financeiros realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Não será cobrada taxa de ingresso na primeira emissão de Cotas do Fundo, sendo certo que os custos incorridos com a referida emissão e a respectiva oferta de Cotas serão arcados pelo **FUNDO**.

## Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: b79154418211bb4d572c2cd05aecaafda

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 30/05/2018, protocolado sob o nº 1907755 e averbado ao protocolo nº 1907754, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

### Características do registro



1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
Cidade do Rio de Janeiro  
Documento apresentado hoje e registrado  
sob o nº de protocolo 1907755

**CUSTAS:**  
Emolumentos: R\$ 111,11  
Distribuidor: R\$ 20,21  
Lei 3217/99: R\$ 25,36  
Lei 4.664/05: R\$ 6,34  
Lei 111/06: R\$ 6,34  
Lei 6281/12: R\$ 5,07  
ISSQN: R\$ 5,84  
Total: R\$ 180,27

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
ECOM90487-IEI  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 30/05/2018  
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



### Características do documento original

**Arquivo:** Regulamento FII VBI - (v.30.05.pdf)  
**Páginas:** 35  
**Nomes:** 1  
**Descrição:** Regulamento

### Assinaturas digitais do documento original



**Certificado:**  
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 14/02/2018 à 14/02/2019

**Data/Hora computador local:** 30/05/2018 11:47:34

**Carimbo do tempo:** Não



**Certificado:**  
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 14/02/2018 à 14/02/2019

**Data/Hora computador local:** 30/05/2018 11:47:50

**Carimbo do tempo:** Não

**ANEXO II**

---

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO FUNDO DE 28 DE JUNHO DE 2018, QUE APROVOU ALTERAÇÕES  
DO REGULAMENTO E DE DETERMINADOS TERMOS DA EMISSÃO E DA OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO**

Pelo presente instrumento particular, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais infra-assinados (“**Administradora**”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.629.603/0001-18 (“**Fundo**”), **RESOLVE**:

1. Considerando que até a presente data o Fundo não possui patrimônio e não iniciou suas atividades, aprovar um novo regulamento do Fundo, cujo inteiro teor segue anexo ao presente instrumento (“**Regulamento**”), que passa a vigorar a partir da presente data, em substituição ao regulamento até então vigente.

2. Aprovar as alterações das características da primeira emissão de Cotas do Fundo inicialmente aprovadas no Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico, datado de 30 de maio de 2018, conforme disposto no Anexo I ao Regulamento, a qual será distribuída por meio de oferta pública em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400/03**”), e da Instrução CVM 472/08, a ser submetida a registro perante a CVM. A oferta compreenderá a emissão de até 3.020.000 (três milhões e vinte mil) de Cotas, em classe e série únicas, da sua primeira emissão, nominativas e escriturais (“**Cotas**”), todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na data da primeira integralização das Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 302.000.000,00 (trezentos e dois milhões de reais) (“**Oferta**”).

2.1. O montante da Oferta não poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão de Cotas adicionais e/ou de Cotas suplementares, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 e do artigo 24, respectivamente, da Instrução CVM 400/03.

2.2. Será admitida a distribuição parcial das Cotas no âmbito da primeira emissão do Fundo, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400/03, sendo

o montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão equivalente a 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) de Cotas, totalizando um montante de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais). Caso atingido tal montante e encerrada a Oferta, as Cotas remanescentes da emissão deverão ser canceladas pela Administradora. Findo o prazo de subscrição, caso o montante acima não seja colocado no âmbito da Oferta, esta será cancelada pela Administradora, sendo o Fundo liquidado.

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

Rio de Janeiro, 28 de junho de 2018.  
ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785  
Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785  
Date: 2018.06.28 17:43:21 -03'00'

DIANA FALCAO CAZES:09826047775  
Digitally signed by DIANA FALCAO CAZES:09826047775  
Date: 2018.06.28 17:43:43 -03'00'

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

*(administradora do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico)*

Testemunhas:

1. REINALDO GARCIA ADÃO:09205226700  
0  
Digitally signed by REINALDO GARCIA ADÃO:09205226700  
Date: 2018.06.28 17:44:09 -03'00'

Nome:

CPF:

2. RENATA VILAS BOAS ARAUJO COHN:10476485711  
Digitally signed by RENATA VILAS BOAS ARAUJO COHN:10476485711  
Date: 2018.06.28 17:44:32 -03'00'

Nome:

CPF:

**ANEXO I AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO  
REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI  
LOGÍSTICO**

**REGULAMENTO DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO**

## Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 17bc62ce23681b2068a6d3cbf211cb1f

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 29/06/2018, protocolado sob o nº 1908849 e averbado ao protocolo nº 1907754, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

### Características do registro



1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
Cidade do Rio de Janeiro  
Documento apresentado hoje e registrado  
sob o nº de protocolo 1908849

**CUSTAS:**  
Emolumentos: R\$ 67,01  
Distribuidor: R\$ 20,21  
Lei 3217/99: R\$ 16,84  
Lei 4.664/05: R\$ 4,21  
Lei 111/06: R\$ 4,21  
Lei 6281/12: R\$ 3,36  
ISSQN: R\$ 3,52  
Total: R\$ 119,36

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
ECOM91581-EBF  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 29/06/2018  
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



### Características do documento original

**Arquivo:** Instrumento de Alteração Regulamento  
FII VBI Logístico.pdf  
**Páginas:** 3  
**Nomes:** 1  
**Descrição:** Instrumento de Particular de Alteração  
(IPA)

### Assinaturas digitais do documento original



**Certificado:**  
CN=RENATA VILAS BOAS ARAUJO COHN:10476485711, OU=AR SERASA,  
OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal  
do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR  
**Integridade da assinatura:** Válida  
**Validade:** 14/02/2018 à 14/02/2019  
**Data/Hora computador local:** 28/06/2018 13:44:32  
**Carimbo do tempo:** Não



**Certificado:**  
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR SERASA,  
OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal  
do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR  
**Integridade da assinatura:** Válida  
**Validade:** 14/02/2018 à 14/02/2019  
**Data/Hora computador local:** 28/06/2018 13:43:21  
**Carimbo do tempo:** Não



**Certificado:**  
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR SERASA, OU=(EM  
BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil  
- RFB, O=ICP-Brasil, C=BR  
**Integridade da assinatura:** Válida  
**Validade:** 14/02/2018 à 14/02/2019  
**Data/Hora computador local:** 28/06/2018 13:43:43  
**Carimbo do tempo:** Não



**Certificado:**  
CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=AR SERASA, OU=(EM  
BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil  
- RFB, O=ICP-Brasil, C=BR  
**Integridade da assinatura:** Válida  
**Validade:** 14/02/2018 à 14/02/2019  
**Data/Hora computador local:** 28/06/2018 13:44:09  
**Carimbo do tempo:** Não

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

### **DO FUNDO**

**Art. 1º** - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO**, designado neste regulamento como “**FUNDO**”, é um fundo de investimento imobiliário (“**FII**”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como “**Regulamento**”, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º – O **FUNDO** é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 59.281.253/0001-23 (doravante simplesmente denominada “**ADMINISTRADORA**”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da Comissão de valores Mobiliários (“**CVM**”) ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA**:

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

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

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

### **DO OBJETIVO**

**Art. 2º** - O objetivo do **FUNDO** é a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis provenientes do segmento logístico ou industrial (“**Imóveis Alvo**”), por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico (“**SPE**”), que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo,

de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo (sendo que, os Imóveis Alvo e os ativos referidos nas alíneas “a” a “c” são doravante referidos como “Ativos Alvo”).

§ 1º - As aquisições dos Ativos Alvo pelo **FUNDO** deverão obedecer à política de investimento do **FUNDO** e às demais condições estabelecidas neste Regulamento.

§ 2º - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”). O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

§ 3º - Para os fins do Código ANBIMA de Fundos de Investimento e das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o **FUNDO** é classificado como FII de Renda Gestão Ativa, segmento “Logística”.

§ 4º - Adicionalmente, o **FUNDO** poderá realizar investimentos, até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do **FUNDO**, nos ativos mencionados no artigo 4º abaixo.

#### **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 3º** - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º retro, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

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

II. auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no artigo 4º deste Regulamento.

**Art. 4º** - O **FUNDO** investirá, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido nos Ativos Alvo, e poderá ainda adquirir os ativos abaixo listados até o limite de 1/3 (um

terço) do patrimônio líquido do Fundo (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os “Ativos”):

- I. letras de crédito imobiliário de emissão de uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Banco Central do Brasil, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo Financeiro, conforme aplicável (“Instituição Financeira Autorizada”);
- II. letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada;
- III. letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s;
- IV. certificados de recebíveis imobiliários que possuam, no momento de sua aquisição/subscrição: (a) classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/subscrição pelo **FUNDO**; e
- V. projetos imobiliários na área logística, incluindo incorporação ou expansão de terrenos.

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

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

**Art. 5º** - Não será necessária a aprovação pela Assembleia Geral dos Cotistas, bem como a elaboração de laudo de avaliação, para a aquisição e a alienação dos Ativos. No entanto, no caso de integralização de Cotas do Fundo em bens ou direitos, inclusive imóveis, essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e aprovada pela Assembleia Geral dos Cotistas, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, sendo certo que não será necessária a aprovação pelos Cotistas da empresa especializada responsável por elaborar o referido laudo caso a empresa em questão seja uma das seguintes: CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, Colliers International do Brasil, NAI Brazil ou Dworking Consultoria Imobiliária.

**Art. 6º** - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em (em conjunto, “Ativos Financeiros”):

I. cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; e

II. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

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

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

**Art. 9º** - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos Cotistas e conforme recomendação da Gestora, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

I. vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Imóveis Alvo, as ações ou cotas de SPEs que invistam em Imóveis Alvo, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para Cotistas do **FUNDO**;

II. alugar ou arrendar os Imóveis Alvo, as ações ou cotas de SPEs que invistam em Imóveis Alvo; e

III. adquirir ou subscrever, conforme o caso, Imóveis Alvo, as ações ou cotas de SPEs que invistam em Imóveis Alvo.

**Art. 10** – Observados os limites de concentração estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e na Instrução CVM 472, bem como as disposições do presente Regulamento, em especial o disposto no artigo 9º acima, a Gestora selecionará, a seu critério, os seguintes investimentos do **FUNDO**: (i) cotas de FII que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta



ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (ii) cotas de Fundos de Investimento em Participações que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido, de forma direta ou de forma indireta, em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (iii) Outros Ativos; e (iv) os Ativos Financeiros.

### **DAS POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS**

**Art. 11** – Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo **FUNDO** serão automaticamente assumidos pelo mesmo, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo único - A comercialização dos ativos do **FUNDO** descritos no artigo 9º acima será baseada em recomendação a ser elaborada pela Gestora. A recomendação da Gestora deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas aquisições dos referidos ativos do **FUNDO**, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, locação, arrendamento dos ativos em questão, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos neste Regulamento.

**Art. 12** – O **FUNDO** poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis Alvos e demais imóveis integrantes de seu patrimônio com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

### **DAS COTAS**

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

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

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

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

§ 4º - Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las secundariamente exclusivamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

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

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

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

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

§ 6º - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das Cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

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

**Art. 14** - As ofertas públicas de Cotas do **FUNDO** serão realizadas por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no boletim de subscrição, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

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

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

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

§ 4º - Durante a fase de oferta pública das Cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto, além de

documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

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

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

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

§ 6º - As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização.

**Art. 15** – Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e

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

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

#### **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

**Art. 16** – A primeira emissão de Cotas do Fundo será realizada nos termos descritos no Anexo I ao presente Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e integralização.

**Art. 17** – Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”).

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

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

I. o valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação da Gestora, e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;

II. no âmbito das emissões realizadas, os Cotistas poderão ou não ter o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, cabendo deliberação pela Assembleia Geral. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos, bem como haverá direito de preferência nas emissões aprovadas pela **ADMINISTRADORA** dentro do limite do Capital Autorizado e sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;

III. caso a Assembleia Geral delibere pelo direito de preferência, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros;

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

V. de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM 472, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**;

VI. caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da divulgação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros do **FUNDO** serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em Ativos Financeiros no período;

VII. nas emissões de Cotas do **FUNDO** com integralização em séries, 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 seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento), bem como deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;

VIII. é admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400; e

IX. não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

Parágrafo Único - A integralização das Cotas em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição.

## **DA TAXA DE INGRESSO**

**Art. 19** - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas nos mercados primário ou secundário no âmbito da primeira emissão de Cotas do Fundo. Não obstante, nas emissões de cotas subsequentes à primeira emissão, a **ADMINISTRADORA**, em conjunto com a Gestora, poderá definir uma taxa de ingresso a ser cobrada dos investidores que subscreverem Cotas pela primeira vez, a qual será paga no ato da subscrição primária das Cotas.

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

**Art. 20** - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 40 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13. Os lucros auferidos em um determinado período serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento 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 em até 10 (dez) dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos Alvo, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pela Gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º - Para fins do disposto no § 1º acima, os lucros auferidos pelo **FUNDO** deverão ser apurados conforme o disposto no Ofício-Circular CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014.

§ 3º - Para arcar com as despesas dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do **FUNDO**, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”), as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

- I. obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- II. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- IV. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- V. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI. despesas de decoração e paisagismo;
- VII. outras que venham a ser de responsabilidade do **FUNDO** como proprietário dos imóveis e/ou dos demais Ativos (conforme aplicável).

§ 4º - Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

§ 5º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 5% (cinco por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

§ 6º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 7º - Farão jus aos rendimentos de que trata o artigo 20 acima os titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

**Art. 21** - Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo

dia útil, sem qualquer correção ou encargo.

### **DA ADMINISTRAÇÃO**

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

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

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

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

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

- I. distribuição de Cotas;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e a Gestora em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, 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**.

§ 1º - Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. Para que o serviço a que se refere o inciso I deste artigo seja prestado pela própria **ADMINISTRADORA** ou pela Gestora, ou por pessoas a eles ligadas, salvo no caso da primeira distribuição de Cotas do **FUNDO**, 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.

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

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

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

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de Cotas;
- IV. custódia de Ativos Financeiros;
- V. auditoria independente; e
- VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete

exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros 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 Banco Central do Brasil ou pela CVM.

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

§ 4º - Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO** e por recomendação da Gestora, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do **FUNDO**.

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

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

I. realizar a alienação ou a aquisição dos Ativos descritos no artigo 9º deste Regulamento, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e conforme orientação da Gestora, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;

II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os

registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;

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

V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;

VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

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

X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XI. observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral; e

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

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

§ 2º- Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** e a Gestora acompanharão todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considerem, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e

votado, a Gestora, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto, desde que permitido pela regulamentação aplicável.

#### **DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA**

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

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação Cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, Gestora ou consultor especializado, entre o **FUNDO** e os Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de Cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de

exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. realizar operações com derivativos, exceto 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.

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

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

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

#### **DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA**

**Art. 27** - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração composta pela soma dos itens (a), (b) e (c) abaixo, limitada a 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido total do **FUNDO** (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observados os valores mensais mínimos abaixo descritos:

(a) taxa incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme tabela abaixo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO**:

| <b>Patrimônio Líquido</b>                    | <b>Taxa</b> |
|----------------------------------------------|-------------|
| Até R\$ 200.000.000,00                       | 0,20%       |
| De R\$ 200.000.000,01 até R\$ 400.000.000,00 | 0,15%       |

|                                              |        |
|----------------------------------------------|--------|
| De R\$ 400.000.000,01 até R\$ 800.000.000,00 | 0,125% |
| Acima de R\$ 800.000.000,00                  | 0,10%  |

(b) taxa incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme tabela abaixo, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, a ser pago à Gestora, nos termos do artigo 28 abaixo:

| <b>Patrimônio Líquido</b>                    | <b>Taxa de Gestão</b> |
|----------------------------------------------|-----------------------|
| Até R\$ 400.000.000,00                       | 1,05%                 |
| De R\$ 400.000.000,01 até R\$ 800.000.000,00 | 0,90%                 |
| Acima de R\$ 800.000.000,00                  | 0,80%                 |

A taxa de gestão é reduzida para patrimônio líquido incremental, de forma que para um fundo com o patrimônio líquido de R\$ 500.000.000,00, por exemplo, a taxa de gestão é correspondente a  $(1,05\% \times R\$ 400.000.000,00) + (0,9\% * R\$ 100.000.000,00)$ .

(c) o equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais) anualmente atualizado pelo IGPM/FGV em janeiro de cada ano, correspondente ao serviço de escrituração de Cotas do **FUNDO**.

§ 1º - A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

### **DA GESTORA**

**Art. 28** - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM 472, contratou, em nome do **FUNDO**, a **VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.**, com sede na Rua Funchal, 418, 27º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.274.775/0001-71, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório CVM nº 11.112, de 18 de junho de 2010 (“Gestora”), para prestar os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

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

- I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar os valores mobiliários (ou seja, os ativos descritos no artigo 10 deste Regulamento) existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- II. monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;
- III. monitorar os investimentos nos ativos descritos no artigo 10 deste Regulamento realizados pelo **FUNDO**.
- IV. identificar, avaliar e acompanhar os imóveis e SPEs que integram ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;
- V. negociar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos imóveis e SPEs integrantes do patrimônio do **FUNDO** e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- VI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como de exploração do direito de superfície dos respectivos imóveis e SPEs, realizando diretamente tais serviços na forma prevista na regulamentação aplicável, ou fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- VII. sugerir à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**;
- VIII. acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis que compõem, ou que venham a compor, o patrimônio do **FUNDO**;
- IX. discutir propostas de locação dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de

administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

- X. monitorar os investimentos em imóveis e SPEs realizados pelo **FUNDO**;
- XI. recomendar à **ADMINISTRADORA** a estratégia de investimento e desinvestimento em imóveis e em SPEs;
- XII. elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO** na área 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**; e
- XIV. recomendar à **ADMINISTRADORA** a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou sua valorização.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** confere amplos e irrestritos poderes à Gestora para que este adquira os ativos indicados no artigo 10 deste Regulamento, de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

§ 2º - A Gestora deverá recomendar à **ADMINISTRADORA** a aquisição e/ou a alienação de imóveis e de participação do **FUNDO** em SPEs, atendendo, sempre, a política de investimento prevista neste Regulamento e a legislação aplicável. Nesse sentido, nas situações em que a Gestora venha a encontrar algum imóvel ou SPE que atenda aos critérios de elegibilidade previstos neste Regulamento, ou que a Gestora entenda que um determinado imóvel ou participação do **FUNDO** em SPE deva ser alienado, será seguido o fluxo operacional acordado entre a **ADMINISTRADORA** e a Gestora. Nesse mesmo sentido, sempre que a Gestora encontrar potenciais locatários para alugar ou arrendar os imóveis objeto de investimento pelo **FUNDO**, recomendará à **ADMINISTRADORA** a celebração dos instrumentos jurídicos necessários, nos termos previstos no fluxo operacional acordado entre a **ADMINISTRADORA** e a Gestora.

**Art. 30** - A Gestora exercerá o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, na qualidade de representante deste, 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.



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

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

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

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

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

**Art. 34** - A **ADMINISTRADORA** e/ou a Gestora serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

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

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

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

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

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

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

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

§ 6º - Se a Assembleia Geral 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, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

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

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

**Art. 35** - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

## **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 36** - A **ADMINISTRADORA** prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores <https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual>, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

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

**Art. 37** - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do Cotista do **FUNDO**.

**Art. 38** - Compete ao Cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

**Art. 39** - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

## **DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

**Art. 40** - Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à assembleia geral de Cotistas do **FUNDO** (“Assembleia Geral”) deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;

- II. alteração deste Regulamento;
- III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e/ou da Gestora;
- IV. emissão de novas Cotas em montante superior ao Capital Autorizado;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do **FUNDO**;
- IX. eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- X. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- XII. alteração da Taxa de Administração descrita no artigo 27 acima.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral referida no § 1º somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em

virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** e/ou da Gestora, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas.

**Art. 41** - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

- I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos Cotistas ou dos representantes de Cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

**Art. 42** - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, observadas as seguintes disposições:

- I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral;
- II. a convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral; e
- III. o aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

§ 1º - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- a) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral;

b) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 41, § 1º, no artigo 42, § 3º e no artigo 47, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

**Art. 43** - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

**Art. 44** - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e/ou da Gestora e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de

alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de Cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e (vii) alteração da taxa de administração descrita no artigo 27 acima, a ser paga à **ADMINISTRADORA**, à Gestora ou aos prestadores de serviço contratados pelo **FUNDO**.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

**Art. 45** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Parágrafo Único - Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

**Art. 46** - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**Art. 47** - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os Cotistas.

§ 2º - É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais Cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de Cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 48** - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II, da Instrução CVM 472.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º - Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela **ADMINISTRADORA** até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

**Art. 49** - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- a) a **ADMINISTRADORA** ou a Gestora;
- b) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da Gestora;
- c) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 1º - A verificação do item (d) do *caput* deste artigo 49 cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§ 2º - Não se aplica a vedação prevista no *caput* deste artigo 49 quando:

- a) os únicos Cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas *caput* deste artigo 49;



b) houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou

c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

### **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 50** - O **FUNDO** poderá ter até 3(três) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de até 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os seguintes requisitos:

I. ser Cotista do **FUNDO**;

II. não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos Cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) Cotistas.

§ 3º - Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a Assembleia Geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 46, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e

b) nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de Cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de Cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**Art. 51** - Compete ao representante dos Cotistas:

I. fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

- a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
- b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de Cotistas;
- c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral;

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo.

§ 2º - Os representantes de Cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a

**ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

**Art. 52** - Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Art. 53** - Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

**Art. 54** - Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

#### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 55** - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

**Art. 56** - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

**Art. 57** - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

#### **DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**

**Art. 58** - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, as regras gerais da CVM sobre fundos de investimento.

**Art. 59** - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Art. 60** - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- a) no prazo de 15 (quinze) dias:
  - I. o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e
  - II. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

**Art. 61** - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

**Art. 62** - A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

**Art. 63** - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

#### **DO FORO**

**Art. 64** - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

|                                 |                           |
|---------------------------------|---------------------------|
| São Paulo, 28 de junho de 2018. |                           |
| ANA CRISTINA                    | Digitally signed by ANA   |
| FERREIRA DA                     | CRISTINA FERREIRA DA      |
| COSTA:04293386785               | COSTA:04293386785         |
| Date: 2018.06.28 17:45:03       | CAZES:098260477           |
| -03'00'                         | 75                        |
|                                 | Digitally signed by DIANA |
|                                 | FALCAO CAZES:09826047775  |
|                                 | Date: 2018.06.28 17:45:17 |
|                                 | -03'00'                   |

---

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, na qualidade de  
administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI**  
**LOGÍSTICO**

## **ANEXO I**

### **CONDIÇÕES DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO**

No âmbito da primeira emissão de Cotas do **FUNDO**, serão emitidas, inicialmente, até 3.020.000 (três milhões e vinte mil) Cotas, todas com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, na data da primeira integralização de Cotas do **FUNDO** (“Data de Emissão”), a serem integralizadas em moeda corrente nacional, perfazendo o montante de até R\$ 302.000.000,00 (trezentos e dois milhões de reais), observado que a quantidade de Cotas não poderá ser aumentada em função do exercício da opção de emissão de Cotas adicionais e/ou de Cotas suplementares, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 e do artigo 24, respectivamente, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme . O procedimento de subscrição e integralização das Cotas objeto da primeira emissão de Cotas do **FUNDO** será definido nos prospectos e demais documentos da oferta.

Será admitida a possibilidade de distribuição parcial das Cotas no âmbito da primeira emissão de Cotas do **FUNDO**, sendo certo que a **ADMINISTRADORA** deverá cancelar as Cotas não distribuídas, observada a colocação mínima de 2.500.000 (dois milhões e quinhentas) Cotas, correspondente a R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (“Patrimônio Mínimo”), e a regulamentação aplicável.

O **FUNDO** entrará em funcionamento após a autorização da CVM. Caso o Patrimônio Mínimo não seja atingido, a oferta será cancelada, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas em moeda corrente, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas da emissão, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Ativos Financeiros realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Não será cobrada taxa de ingresso na primeira emissão de Cotas do Fundo, sendo certo que os custos incorridos com a referida emissão e a respectiva oferta de Cotas serão arcados pelo **FUNDO**.

## Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 4cfc3cb916e919c53d96899c8d3b2cf3

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 29/06/2018, protocolado sob o nº 1908850 e averbado ao protocolo nº 1908850, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

### Características do registro



1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
Cidade do Rio de Janeiro  
Documento apresentado hoje e registrado  
sob o nº de protocolo 1908850

**CUSTAS:**  
Emolumentos: R\$ 111,11  
Distribuidor: R\$ 20,21  
Lei 3217/99: R\$ 25,36  
Lei 4.664/05: R\$ 6,34  
Lei 111/06: R\$ 6,34  
Lei 6281/12: R\$ 5,07  
ISSQN: R\$ 5,84  
Total: R\$ 180,27

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
ECOM91582-CHG  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 29/06/2018  
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



### Características do documento original

**Arquivo:** Regulamento FII VBI Logístico.pdf  
**Páginas:** 35  
**Nomes:** 1  
**Descrição:** Regulamento

### Assinaturas digitais do documento original



**Certificado:**  
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 14/02/2018 à 14/02/2019

**Data/Hora computador local:** 28/06/2018 13:45:03

**Carimbo do tempo:** Não



**Certificado:**  
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 14/02/2018 à 14/02/2019

**Data/Hora computador local:** 28/06/2018 13:45:17

**Carimbo do tempo:** Não



---

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO FUNDO DE 30 DE JULHO DE 2018, QUE APROVOU ALTERAÇÕES  
DO REGULAMENTO E DE DETERMINADOS TERMOS DA EMISSÃO E DA OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO**

Pelo presente instrumento particular, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais infra-assinados ("**Administradora**"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.629.603/0001-18 ("**Fundo**"), **RESOLVE**:

1. Considerando que até a presente data o Fundo não possui patrimônio e não iniciou suas atividades, aprovar um novo regulamento do Fundo, cujo inteiro teor segue anexo ao presente instrumento ("**Regulamento**"), que passa a vigorar a partir da presente data, em substituição ao regulamento até então vigente.
2. Aprovar as alterações das características da primeira emissão de Cotas do Fundo inicialmente aprovadas no Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico, datado de 30 de maio de 2018, e no Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico, datado de 28 de junho de 2018, conforme disposto no Anexo I ao Regulamento, a qual será distribuída por meio de oferta pública em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400/03**"), e da Instrução CVM 472/08, a ser submetida a registro perante a CVM. A oferta compreenderá a emissão de até 3.030.000 (três milhões e trinta mil) de Cotas, em classe e série únicas, da sua primeira emissão, nominativas e escriturais ("**Cotas**"), todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na data da primeira integralização das Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 303.000.000,00 (trezentos e três milhões de reais) ("**Oferta**").

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

Rio de Janeiro, 30 de julho de 2018.

ANA CRISTINA  
FERREIRA DA  
COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA  
CRISTINA FERREIRA DA  
COSTA:04293386785  
Date: 2018.07.30 15:20:54  
-03'00'

DIANA FALCAO  
CAZES:09826047  
775

Digitally signed by DIANA  
FALCAO  
CAZES:09826047775  
Date: 2018.07.30 15:21:16  
-03'00'

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

*(administradora do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico)*

**Testemunhas:**

1. MAURICIO DA SILVA  
MAGALHAES  
SEVERINO:109473097  
13

Digitally signed by MAURICIO  
DA SILVA MAGALHAES  
SEVERINO:10947309713  
Date: 2018.07.30 15:21:46  
-03'00'

2. REINALDO GARCIA  
ADAO:092052267  
00

Digitally signed by REINALDO  
GARCIA ADAO:09205226700  
Date: 2018.07.30 15:22:15  
-03'00'

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

**ANEXO I AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO  
REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI  
LOGÍSTICO**

**REGULAMENTO DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO**

## Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 2f7c3a3cee78f9b8d5a8de8feee995f8

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 30/07/2018, protocolado sob o nº 1910130 e averbado ao protocolo nº 1908849, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

### Características do registro



1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
Cidade do Rio de Janeiro  
Documento apresentado hoje e registrado  
sob o nº de protocolo 1910130

**CUSTAS:**  
Emolumentos: R\$ 67,01  
Distribuidor: R\$ 20,21  
Lei 3217/99: R\$ 16,84  
Lei 4.664/05: R\$ 4,21  
Lei 111/06: R\$ 4,21  
Lei 6281/12: R\$ 3,36  
ISSQN: R\$ 3,52  
Total: R\$ 119,36

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
ECQD53490-EAC  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 30/07/2018  
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



### Características do documento original

**Arquivo:** FII VBI - Instrumento de Alteração de Regulamento - 30.07.pdf  
**Páginas:** 3  
**Nomes:** 1  
**Descrição:** Instrumento de Particular de Alteração (IPA)

### Assinaturas digitais do documento original



**Certificado:**  
CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR  
**Integridade da assinatura:** Válida  
**Validade:** 14/02/2018 à 14/02/2019  
**Data/Hora computador local:** 30/07/2018 11:22:15  
**Carimbo do tempo:** Não



**Certificado:**  
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR  
**Integridade da assinatura:** Válida  
**Validade:** 14/02/2018 à 14/02/2019  
**Data/Hora computador local:** 30/07/2018 11:20:54  
**Carimbo do tempo:** Não



**Certificado:**  
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR  
**Integridade da assinatura:** Válida  
**Validade:** 14/02/2018 à 14/02/2019  
**Data/Hora computador local:** 30/07/2018 11:21:16  
**Carimbo do tempo:** Não



**Certificado:**  
CN=MAURICIO DA SILVA MAGALHAES SEVERINO:10947309713, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR  
**Integridade da assinatura:** Válida  
**Validade:** 09/02/2018 à 09/02/2019  
**Data/Hora computador local:** 30/07/2018 11:21:46  
**Carimbo do tempo:** Não

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

### **DO FUNDO**

**Art. 1º** - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO**, designado neste regulamento como “**FUNDO**”, é um fundo de investimento imobiliário (“**FII**”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como “**Regulamento**”, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º – O **FUNDO** é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 59.281.253/0001-23 (doravante simplesmente denominada “**ADMINISTRADORA**”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da Comissão de valores Mobiliários (“**CVM**”) ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA**:

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

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

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

### **DO OBJETIVO**

**Art. 2º** - O objetivo do **FUNDO** é a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis provenientes do segmento logístico ou industrial (“**Imóveis Alvo**”), por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico (“**SPE**”), que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo,

de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo (sendo que, os Imóveis Alvo e os ativos referidos nas alíneas “a” a “c” são doravante referidos como “Ativos Alvo”).

§ 1º - As aquisições dos Ativos Alvo pelo **FUNDO** deverão obedecer à política de investimento do **FUNDO** e às demais condições estabelecidas neste Regulamento.

§ 2º - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”). O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

§ 3º - Para os fins do Código ANBIMA de Fundos de Investimento e das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o **FUNDO** é classificado como FII de Renda Gestão Ativa, segmento “Logística”.

§ 4º - Adicionalmente, o **FUNDO** poderá realizar investimentos, até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do **FUNDO**, nos ativos mencionados no artigo 4º abaixo.

### **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 3º** - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º retro, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

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

II. auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no artigo 4º deste Regulamento.

**Art. 4º** - O **FUNDO** investirá, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido nos Ativos Alvo, e poderá ainda adquirir os ativos abaixo listados até o limite de 1/3 (um



terço) do patrimônio líquido do Fundo (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os “Ativos”):

- I. letras de crédito imobiliário de emissão de uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Banco Central do Brasil, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo Financeiro, conforme aplicável (“Instituição Financeira Autorizada”);
- II. letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada;
- III. letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s;
- IV. certificados de recebíveis imobiliários que possuam, no momento de sua aquisição/subscrição: (a) classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/subscrição pelo **FUNDO**; e
- V. projetos imobiliários na área logística, incluindo incorporação ou expansão de terrenos.

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

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

**Art. 5º** - Não será necessária a aprovação pela Assembleia Geral dos Cotistas, bem como a elaboração de laudo de avaliação, para a aquisição e a alienação dos Ativos. No entanto, no caso de integralização de Cotas do Fundo em bens ou direitos, inclusive imóveis, essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e aprovada pela Assembleia Geral dos Cotistas, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, sendo certo que não será necessária a aprovação pelos Cotistas da empresa especializada responsável por elaborar o referido laudo caso a empresa em questão seja uma das seguintes: CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, Colliers International do Brasil, NAI Brazil ou Dworking Consultoria Imobiliária.

**Art. 6º** - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em (em conjunto, "Ativos Financeiros"):

I. cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; e

II. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

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

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

**Art. 9º** - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos Cotistas e conforme recomendação da Gestora, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

I. vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Imóveis Alvo, as ações ou cotas de SPEs que invistam em Imóveis Alvo, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para Cotistas do **FUNDO**;

II. alugar ou arrendar os Imóveis Alvo, as ações ou cotas de SPEs que invistam em Imóveis Alvo; e

III. adquirir ou subscrever, conforme o caso, Imóveis Alvo, as ações ou cotas de SPEs que invistam em Imóveis Alvo.

**Art. 10** – Observados os limites de concentração estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e na Instrução CVM 472, bem como as disposições do presente Regulamento, em especial o disposto no artigo 9º acima, a Gestora selecionará, a seu critério, os seguintes investimentos do **FUNDO**: (i) cotas de FII que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta

ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (ii) cotas de Fundos de Investimento em Participações que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido, de forma direta ou de forma indireta, em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (iii) Outros Ativos; e (iv) os Ativos Financeiros.

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

**Art. 11** – Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo **FUNDO** serão automaticamente assumidos pelo mesmo, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo único - A comercialização dos ativos do **FUNDO** descritos no artigo 9º acima será baseada em recomendação a ser elaborada pela Gestora. A recomendação da Gestora deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas aquisições dos referidos ativos do **FUNDO**, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, locação, arrendamento dos ativos em questão, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos neste Regulamento.

**Art. 12** – O **FUNDO** poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis Alvos e demais imóveis integrantes de seu patrimônio com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

### **DAS COTAS**

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

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

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

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

§ 4º - Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las secundariamente exclusivamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

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

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

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

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

§ 6º - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das Cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

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

**Art. 14** - As ofertas públicas de Cotas do **FUNDO** serão realizadas por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no boletim de subscrição, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

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

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

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

§ 4º - Durante a fase de oferta pública das Cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto, além de

documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

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

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

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

§ 6º - As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização.

**Art. 15** – Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e

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

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

#### **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

**Art. 16** – A primeira emissão de Cotas do Fundo será realizada nos termos descritos no Anexo I ao presente Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e integralização.

**Art. 17** – Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”).

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

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

I. o valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação da Gestora, e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;

II. no âmbito das emissões realizadas, os Cotistas poderão ou não ter o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, cabendo deliberação pela Assembleia Geral. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos, bem como haverá direito de preferência nas emissões aprovadas pela **ADMINISTRADORA** dentro do limite do Capital Autorizado e sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;

III. caso a Assembleia Geral delibere pelo direito de preferência, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros;

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

V. de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM 472, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**;

VI. caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da divulgação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros do **FUNDO** serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em Ativos Financeiros no período;

VII. nas emissões de Cotas do **FUNDO** com integralização em séries, 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 seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento), bem como deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;

VIII. é admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400; e

IX. não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

Parágrafo Único - A integralização das Cotas em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição.

## **DA TAXA DE INGRESSO**

**Art. 19** - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas nos mercados primário ou secundário no âmbito da primeira emissão de Cotas do Fundo. Não obstante, nas emissões de cotas subsequentes à primeira emissão, a **ADMINISTRADORA**, em conjunto com a Gestora, poderá definir uma taxa de ingresso a ser cobrada dos investidores que subscreverem Cotas pela primeira vez, a qual será paga no ato da subscrição primária das Cotas.

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

**Art. 20** - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 40 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13. Os lucros auferidos em um determinado período serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento 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 em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos Alvo, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pela Gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º - Para fins do disposto no § 1º acima, os lucros auferidos pelo **FUNDO** deverão ser apurados conforme o disposto no Ofício-Circular CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014.

§ 3º - Para arcar com as despesas dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do **FUNDO**, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”), as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:



- I. obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- II. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- IV. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- V. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI. despesas de decoração e paisagismo;
- VII. outras que venham a ser de responsabilidade do **FUNDO** como proprietário dos imóveis e/ou dos demais Ativos (conforme aplicável).

§ 4º - Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

§ 5º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 5% (cinco por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

§ 6º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 7º - Farão jus aos rendimentos de que trata o artigo 20 acima os titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último Dia Útil do mês anterior ao respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

**Art. 21** - Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas não for um Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil, sem

qualquer correção ou encargo. Para os fins deste Regulamento, será considerado “Dia Útil” 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

### **DA ADMINISTRAÇÃO**

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

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

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

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

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

I. distribuição de Cotas;

II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e a Gestora em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;

III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, 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**.

§ 1º - Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. Para que o serviço a que se refere o inciso I deste artigo seja prestado pela própria **ADMINISTRADORA** ou pela Gestora, ou por pessoas a eles ligadas, salvo no caso da primeira distribuição de Cotas do **FUNDO**, 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.

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

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

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

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de Cotas;
- IV. custódia de Ativos Financeiros;
- V. auditoria independente; e
- VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

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

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros 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 Banco Central do Brasil ou pela CVM.

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

§ 4º - Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO** e por recomendação da Gestora, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do **FUNDO**.

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

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

I. realizar a alienação ou a aquisição dos Ativos descritos no artigo 9º deste Regulamento, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e conforme orientação da Gestora, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;

II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;

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

V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;

VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

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

X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XI. observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral; e

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

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

§ 2º- Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** e a Gestora acompanharão todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considerem, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a Gestora, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto, desde que permitido pela regulamentação aplicável.

### **DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA**

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

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação Cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, Gestora ou consultor especializado, entre o **FUNDO** e os Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de Cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

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

XIII. realizar operações com derivativos, exceto 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.

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

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

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

#### **DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA**

**Art. 27** - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração composta pela soma dos itens (a), (b) e (c) abaixo, limitada a 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido total do **FUNDO** (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observados os valores mensais mínimos abaixo descritos:

(a) taxa incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme tabela abaixo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO**:

| <b>Patrimônio Líquido</b> | <b>Taxa</b> |
|---------------------------|-------------|
| Até R\$ 200.000.000,00    | 0,20%       |

|                                              |        |
|----------------------------------------------|--------|
| De R\$ 200.000.000,01 até R\$ 400.000.000,00 | 0,15%  |
| De R\$ 400.000.000,01 até R\$ 800.000.000,00 | 0,125% |
| Acima de R\$ 800.000.000,00                  | 0,10%  |

(b) taxa incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme tabela abaixo, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, a ser pago à Gestora, nos termos do artigo 28 abaixo:

| <b>Patrimônio Líquido</b>                    | <b>Taxa de Gestão</b> |
|----------------------------------------------|-----------------------|
| Até R\$ 400.000.000,00                       | 1,05%                 |
| De R\$ 400.000.000,01 até R\$ 800.000.000,00 | 0,90%                 |
| Acima de R\$ 800.000.000,00                  | 0,80%                 |

A taxa de gestão é reduzida para patrimônio líquido incremental, de forma que para um fundo com o patrimônio líquido de R\$ 500.000.000,00, por exemplo, a taxa de gestão é correspondente a  $(1,05\% \times R\$ 400.000.000,00) + (0,9\% * R\$ 100.000.000,00)$ .

(c) o equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais) anualmente atualizado pelo IGPM/FGV em janeiro de cada ano, correspondente ao serviço de escrituração de Cotas do **FUNDO**.

§ 1º - A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

§ 3º - Caso as Cotas passem a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelos respectivos fundos que integrem o índice, a Base de Cálculo da Taxa de Administração nesse período deverá ser o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração. Nesse sentido, caso as Cotas deixem de integrar índice de



mercado, a Base de Cálculo da Taxa de Administração voltará a ser o valor contábil do patrimônio líquido total do **FUNDO**.

### **DA GESTORA**

**Art. 28** - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM 472, contratou, em nome do **FUNDO**, a **VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.**, com sede na Rua Funchal, 418, 27º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.274.775/0001-71, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório CVM nº 11.112, de 18 de junho de 2010 (“Gestora”), para prestar os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

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

- I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar os valores mobiliários (ou seja, os ativos descritos no artigo 10 deste Regulamento) existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- II. monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;
- III. monitorar os investimentos nos ativos descritos no artigo 10 deste Regulamento realizados pelo **FUNDO**.
- IV. identificar, avaliar e acompanhar os imóveis e SPEs que integram ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;
- V. negociar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos imóveis e SPEs integrantes do patrimônio do **FUNDO** e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- VI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem

como de exploração do direito de superfície dos respectivos imóveis e SPEs, realizando diretamente tais serviços na forma prevista na regulamentação aplicável, ou fiscalizando os serviços prestados por terceiros;

- VII. sugerir à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**;
- VIII. acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis que compõem, ou que venham a compor, o patrimônio do **FUNDO**;
- IX. discutir propostas de locação dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- X. monitorar os investimentos em imóveis e SPEs realizados pelo **FUNDO**;
- XI. recomendar à **ADMINISTRADORA** a estratégia de investimento e desinvestimento em imóveis e em SPEs;
- XII. elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO** na área 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**; e
- XIV. recomendar à **ADMINISTRADORA** a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou sua valorização.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** confere amplos e irrestritos poderes à Gestora para que este adquira os ativos indicados no artigo 10 deste Regulamento, de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

§ 2º - A Gestora deverá recomendar à **ADMINISTRADORA** a aquisição e/ou a alienação de imóveis e de participação do **FUNDO** em SPEs, atendendo, sempre, a política de investimento prevista neste Regulamento e a legislação aplicável. Nesse sentido, nas situações em que a Gestora venha a encontrar algum imóvel ou SPE que atenda aos critérios de elegibilidade previstos neste Regulamento, ou que a Gestora entenda que um determinado imóvel ou participação do **FUNDO** em SPE deva ser

alienado, será seguido o fluxo operacional acordado entre a **ADMINISTRADORA** e a Gestora. Nesse mesmo sentido, sempre que a Gestora encontrar potenciais locatários para alugar ou arrendar os imóveis objeto de investimento pelo **FUNDO**, recomendará à **ADMINISTRADORA** a celebração dos instrumentos jurídicos necessários, nos termos previstos no fluxo operacional acordado entre a **ADMINISTRADORA** e a Gestora.

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

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

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

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

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

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

**Art. 34** - A **ADMINISTRADORA** e/ou a Gestora serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

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

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

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

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

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

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

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

§ 6º - Se a Assembleia Geral 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, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil

para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

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

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

**Art. 35** - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

#### **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 36** - A **ADMINISTRADORA** prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores <https://www.btgactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual>, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

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

**Art. 37** - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do Cotista do **FUNDO**.

**Art. 38** - Compete ao Cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da

impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

**Art. 39** - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

### **DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

**Art. 40** - Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à assembleia geral de Cotistas do **FUNDO** (“Assembleia Geral”) deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. alteração deste Regulamento;
- III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e/ou da Gestora;
- IV. emissão de novas Cotas em montante superior ao Capital Autorizado;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do **FUNDO**;
- IX. eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- X. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- XII. alteração da Taxa de Administração descrita no artigo 27 acima.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral referida no § 1º somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** e/ou da Gestora, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas.

**Art. 41** - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

- I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos Cotistas ou dos representantes de Cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

**Art. 42** - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, observadas as seguintes disposições:

- I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral;

II. a convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral; e

III. o aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

§ 1º - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

a) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral;

b) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 41, § 1º, no artigo 42, § 3º e no artigo 47, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

**Art. 43** - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.



**Art. 44** - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de Cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e (vii) alteração da taxa de administração descrita no artigo 27 acima, a ser paga à **ADMINISTRADORA**, à Gestora ou aos prestadores de serviço contratados pelo **FUNDO**.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

**Art. 45** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Parágrafo Único - Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

**Art. 46** - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**Art. 47** - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao

Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os Cotistas.

§ 2º - É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais Cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de Cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 48** - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II, da Instrução CVM 472.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º - Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela **ADMINISTRADORA** até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

**Art. 49** - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

a) a **ADMINISTRADORA** ou a Gestora;

b) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da Gestora;

- c) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 1º - A verificação do item (d) do *caput* deste artigo 49 cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§ 2º - Não se aplica a vedação prevista no *caput* deste artigo 49 quando:

- a) os únicos Cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas *caput* deste artigo 49;
- b) houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou
- c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

### **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 50** - O **FUNDO** poderá ter até 3(três) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de até 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. ser Cotista do **FUNDO**;
- II. não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos Cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) Cotistas.

§ 3º - Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a Assembleia Geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 46, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e

b) nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de Cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de Cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**Art. 51** - Compete ao representante dos Cotistas:

I. fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de Cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral;

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo.

§ 2º - Os representantes de Cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

**Art. 52** - Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Art. 53** - Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

**Art. 54** - Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 55** - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

**Art. 56** - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

**Art. 57** - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

#### **DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**

**Art. 58** - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, as regras gerais da CVM sobre fundos de investimento.

**Art. 59** - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Art. 60** - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

a) no prazo de 15 (quinze) dias:

I. o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

II. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

**Art. 61** - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

**Art. 62** - A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

**Art. 63** - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

### **DO PÚBLICO ALVO**

**Art. 64** - As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas em geral, fundos de investimento, regimes próprios de previdência social, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e sociedades de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e, em qualquer dos casos, que aceitem os riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, vedada a colocação para clubes de investimento.

### **DO FORO**

**Art. 65** - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 30 de julho de 2018.

ANA CRISTINA  
FERREIRA DA  
COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA  
CRISTINA FERREIRA DA  
COSTA:04293386785  
Date: 2018.07.30 15:23:01  
-03'00'

DIANA FALCAO  
CAZES:0982604777  
5

Digitally signed by DIANA  
FALCAO CAZES:09826047775  
Date: 2018.07.30 15:23:17  
-03'00'



1º RTD-RJ Protocolo 1910131 Selo ECQD53491-BDE. RJ.30/07/2018  
Nº de controle: 0b633f8af1f78746ea57f7f5e972a76a

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, na qualidade de  
administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI**  
**LOGÍSTICO**

## **ANEXO I**

### **CONDIÇÕES DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO**

No âmbito da primeira emissão de Cotas do **FUNDO**, serão emitidas, inicialmente, até 3.030.000 (três milhões e trinta mil) Cotas, todas com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, na data da primeira integralização de Cotas do **FUNDO** (“Data de Emissão”), a serem integralizadas em moeda corrente nacional, perfazendo o montante de até R\$ 303.000.000,00 (trezentos e três milhões de reais), observado que a quantidade de Cotas não poderá ser aumentada em função do exercício da opção de emissão de Cotas adicionais e/ou de Cotas suplementares, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 e do artigo 24, respectivamente, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme . O procedimento de subscrição e integralização das Cotas objeto da primeira emissão de Cotas do **FUNDO** será definido nos prospectos e demais documentos da oferta.

Será admitida a possibilidade de distribuição parcial das Cotas no âmbito da primeira emissão de Cotas do **FUNDO**, sendo certo que a **ADMINISTRADORA** deverá cancelar as Cotas não distribuídas, observada a colocação mínima de 2.500.000 (dois milhões e quinhentas) Cotas, correspondente a R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (“Patrimônio Mínimo”), e a regulamentação aplicável.

O **FUNDO** entrará em funcionamento após a autorização da CVM. Caso o Patrimônio Mínimo não seja atingido, a oferta será cancelada, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas em moeda corrente, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas da emissão, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Ativos Financeiros realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Não será cobrada taxa de ingresso na primeira emissão de Cotas do Fundo, sendo certo que os custos incorridos com a referida emissão e a respectiva oferta de Cotas serão arcados pelo **FUNDO**.

## Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 0b633f8af1f78746ea57f7f5e972a76a

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 30/07/2018, protocolado sob o nº 1910131 e averbado ao protocolo nº 1910130, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

### Características do registro



1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
Cidade do Rio de Janeiro  
Documento apresentado hoje e registrado  
sob o nº de protocolo 1910131

**CUSTAS:**  
Emolumentos: R\$ 112,58  
Distribuidor: R\$ 20,21  
Lei 3217/99: R\$ 25,65  
Lei 4.664/05: R\$ 6,41  
Lei 111/06: R\$ 6,41  
Lei 6281/12: R\$ 5,12  
ISSQN: R\$ 5,92  
Total: R\$ 182,30

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
ECQD53491-BDE  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 30/07/2018  
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



### Características do documento original

**Arquivo:** Regulamento FII VBI - (v.30.07.pdf)  
**Páginas:** 36  
**Nomes:** 1  
**Descrição:** Regulamento

### Assinaturas digitais do documento original



**Certificado:**  
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 14/02/2018 à 14/02/2019

**Data/Hora computador local:** 30/07/2018 11:23:01

**Carimbo do tempo:** Não



**Certificado:**  
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 14/02/2018 à 14/02/2019

**Data/Hora computador local:** 30/07/2018 11:23:17

**Carimbo do tempo:** Não

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO IV**

---

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO FUNDO DE 07 DE AGOSTO DE 2018,  
QUE APROVOU O REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO E ALTERAÇÕES DE  
DETERMINADOS TERMOS DA EMISSÃO E DA OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO  
REGULAMENTO DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO**

Pelo presente instrumento particular, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais infra-assinados ("**Administradora**"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.629.603/0001-18 ("**Fundo**"), **RESOLVE**:

1. Considerando que até a presente data o Fundo não possui patrimônio e não iniciou suas atividades, aprovar um novo regulamento do Fundo, cujo inteiro teor segue anexo ao presente instrumento ("**Regulamento**"), que passa a vigorar a partir da presente data, em substituição ao regulamento até então vigente.
2. Considerando que até a presente data o Fundo não possui patrimônio e não iniciou suas atividades, deliberar a ratificação da substituição da instituição responsável pela escrituração das cotas do Fundo, que não será mais a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, passando a ser o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, estando devidamente habilitado para tanto junto à CVM.

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

Rio de Janeiro, 07 de agosto de 2018.

ANA CRISTINA  
FERREIRA DA

COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA  
CRISTINA FERREIRA DA  
COSTA:04293386785  
Date: 2018.08.08 10:41:24  
-03'00'

DIANA FALCAO

CAZES:098260477

75

Digitally signed by DIANA  
FALCAO CAZES:09826047775  
Date: 2018.08.08 10:41:46  
-03'00'

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

*(administradora do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI  
Logístico)*

Testemunhas:

MAURICIO DA  
SILVA MAGALHAES

SEVERINO:1094730

9713

Digitally signed by  
MAURICIO DA SILVA  
MAGALHAES  
SEVERINO:10947309713  
Date: 2018.08.08 10:42:25  
-03'00'

REINALDO GARCIA

ADAO:0920522670

0

Digitally signed by  
REINALDO GARCIA  
ADAO:09205226700  
Date: 2018.08.08  
10:42:54 -03'00'

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:



**ANEXO I AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO  
REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –  
VBI LOGÍSTICO**

**REGULAMENTO DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO**

## Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: ac66d23e6a97ed97abaeb4056bd827b2

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 08/08/2018, protocolado sob o nº 1910457 e averbado ao protocolo nº 1910130, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

### Características do registro



1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
Cidade do Rio de Janeiro  
Documento apresentado hoje e registrado  
sob o nº de protocolo 1910457

**CUSTAS:**  
Emolumentos: R\$ 67,01  
Distribuidor: R\$ 20,21  
Lei 3217/99: R\$ 16,84  
Lei 4.664/05: R\$ 4,21  
Lei 111/06: R\$ 4,21  
Lei 6281/12: R\$ 3,36  
ISSQN: R\$ 3,52  
Total: R\$ 119,36

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
ECQD53818-ADD  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 08/08/2018  
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



### Características do documento original

**Arquivo:** FII VBI - Instrumento de Alteração de Regulamento - 07.08.pdf  
**Páginas:** 3  
**Nomes:** 1  
**Descrição:** Instrumento de Particular de Alteração (IPA)

### Assinaturas digitais do documento original



**Certificado:**  
CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR  
**Integridade da assinatura:** Válida  
**Validade:** 14/02/2018 à 14/02/2019  
**Data/Hora computador local:** 08/08/2018 06:42:54  
**Carimbo do tempo:** Não



**Certificado:**  
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR  
**Integridade da assinatura:** Válida  
**Validade:** 14/02/2018 à 14/02/2019  
**Data/Hora computador local:** 08/08/2018 06:41:24  
**Carimbo do tempo:** Não



**Certificado:**  
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR  
**Integridade da assinatura:** Válida  
**Validade:** 14/02/2018 à 14/02/2019  
**Data/Hora computador local:** 08/08/2018 06:41:46  
**Carimbo do tempo:** Não



**Certificado:**  
CN=MAURICIO DA SILVA MAGALHAES SEVERINO:10947309713, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR  
**Integridade da assinatura:** Válida  
**Validade:** 09/02/2018 à 09/02/2019  
**Data/Hora computador local:** 08/08/2018 06:42:25  
**Carimbo do tempo:** Não

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

### **DO FUNDO**

**Art. 1º** - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO**, designado neste regulamento como “**FUNDO**”, é um fundo de investimento imobiliário (“**FII**”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como “**Regulamento**”, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º – O **FUNDO** é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 59.281.253/0001-23 (doravante simplesmente denominada “**ADMINISTRADORA**”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da Comissão de valores Mobiliários (“**CVM**”) ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA**:

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

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

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

### **DO OBJETIVO**

**Art. 2º** - O objetivo do **FUNDO** é a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis provenientes do segmento logístico ou industrial (“**Imóveis Alvo**”), por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico (“**SPE**”), que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta

ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo (sendo que, os Imóveis Alvo e os ativos referidos nas alíneas “a” a “c” são doravante referidos como “Ativos Alvo”).

§ 1º - As aquisições dos Ativos Alvo pelo **FUNDO** deverão obedecer à política de investimento do **FUNDO** e às demais condições estabelecidas neste Regulamento.

§ 2º - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”). O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

§ 3º - Para os fins do Código ANBIMA de Fundos de Investimento e das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o **FUNDO** é classificado como FII de Renda Gestão Ativa, segmento “Logística”.

§ 4º - Adicionalmente, o **FUNDO** poderá realizar investimentos, até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do **FUNDO**, nos ativos mencionados no artigo 4º abaixo.

### **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 3º** - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º retro, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

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

II. auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no artigo 4º deste Regulamento.

**Art. 4º** - O **FUNDO** investirá, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido nos Ativos Alvo, e poderá ainda adquirir os ativos abaixo listados até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os “Ativos”):

- I. letras de crédito imobiliário de emissão de uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Banco Central do Brasil, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo Financeiro, conforme aplicável (“Instituição Financeira Autorizada”);
- II. letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada;
- III. letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s;
- IV. certificados de recebíveis imobiliários que possuam, no momento de sua aquisição/subscrição: (a) classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/subscrição pelo **FUNDO**; e
- V. projetos imobiliários na área logística, incluindo incorporação ou expansão de terrenos.

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

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

**Art. 5º** - Não será necessária a aprovação pela Assembleia Geral dos Cotistas, bem como a elaboração de laudo de avaliação, para a aquisição e a alienação dos Ativos. No entanto, no caso de integralização de Cotas do Fundo em bens ou direitos, inclusive imóveis, essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e aprovada pela Assembleia Geral dos Cotistas, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, sendo certo que não será necessária a aprovação pelos Cotistas da empresa especializada responsável por elaborar o referido laudo caso a empresa em questão seja uma das seguintes: CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, Colliers International do Brasil, NAI Brazil ou Dworking Consultoria Imobiliária.

**Art. 6º** - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em (em conjunto, “Ativos Financeiros”):

I. cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; e

II. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

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

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

**Art. 9º** - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos Cotistas e conforme recomendação da Gestora, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

I. vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Imóveis Alvo, as ações ou cotas de SPEs que invistam em Imóveis Alvo, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para Cotistas do **FUNDO**;

II. alugar ou arrendar os Imóveis Alvo, as ações ou cotas de SPEs que invistam em Imóveis Alvo; e

III. adquirir ou subscrever, conforme o caso, Imóveis Alvo, as ações ou cotas de SPEs que invistam em Imóveis Alvo.

**Art. 10** – Observados os limites de concentração estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e na Instrução CVM 472, bem como as disposições do presente Regulamento, em especial o disposto no artigo 9º acima, a Gestora selecionará, a seu critério, os seguintes investimentos do **FUNDO**: (i) cotas de FII que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (ii) cotas de Fundos de Investimento em Participações que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido, de forma direta ou de forma indireta, em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3

(dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (iii) Outros Ativos; e (iv) os Ativos Financeiros.

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

**Art. 11** – Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo **FUNDO** serão automaticamente assumidos pelo mesmo, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

Parágrafo único - A comercialização dos ativos do **FUNDO** descritos no artigo 9º acima será baseada em recomendação a ser elaborada pela Gestora. A recomendação da Gestora deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas aquisições dos referidos ativos do **FUNDO**, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, locação, arrendamento dos ativos em questão, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos neste Regulamento.

**Art. 12** – O **FUNDO** poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis Alvos e demais imóveis integrantes de seu patrimônio com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

### **DAS COTAS**

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

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

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

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

§ 4º - Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las

secundariamente exclusivamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

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

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

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

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

§ 6º - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das Cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

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

**Art. 14** - As ofertas públicas de Cotas do **FUNDO** serão realizadas por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no boletim de subscrição, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

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

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

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

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



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

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

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

§ 6º - As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização.

**Art. 15** – Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e

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

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

### **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

**Art. 16** – A primeira emissão de Cotas do Fundo será realizada nos termos descritos no **Anexo I** ao presente Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e integralização.

**Art. 17** – Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”).

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

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

I. o valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação da Gestora, e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de Cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;

II. no âmbito das emissões realizadas, os Cotistas poderão ou não ter o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, cabendo deliberação pela Assembleia Geral. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos, bem como haverá direito de preferência nas emissões aprovadas pela **ADMINISTRADORA** dentro do limite do Capital Autorizado e sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;

III. caso a Assembleia Geral delibere pelo direito de preferência, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros;

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

V. de acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as Cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição ou mediante chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados no respectivo compromisso de investimento, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM 472, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**;

VI. caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da divulgação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros do **FUNDO** serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em Ativos Financeiros no período;

VII. nas emissões de Cotas do **FUNDO** com integralização em séries, 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 seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento), bem como deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;

VIII. é admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400; e

IX. não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

Parágrafo Único - A integralização das Cotas em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição.

#### **DA TAXA DE INGRESSO**

**Art. 19** - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas nos mercados primário ou secundário no âmbito da primeira emissão de Cotas do Fundo. Não obstante, nas emissões de cotas subsequentes à primeira emissão, a **ADMINISTRADORA**, em conjunto com a Gestora, poderá definir uma taxa de ingresso a ser cobrada dos investidores que subscreverem Cotas pela primeira vez, a qual será paga no ato da subscrição primária das Cotas.

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

**Art. 20** - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 40 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13. Os lucros auferidos em um determinado período serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento 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 em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos Alvo, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pela Gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º - Para fins do disposto no § 1º acima, os lucros auferidos pelo **FUNDO** deverão ser apurados conforme o disposto no Ofício-Circular CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014.

§ 3º - Para arcar com as despesas dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do **FUNDO**, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

- I. obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- II. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

- III. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- IV. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- V. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI. despesas de decoração e paisagismo;
- VII. outras que venham a ser de responsabilidade do **FUNDO** como proprietário dos imóveis e/ou dos demais Ativos (conforme aplicável).

§ 4º - Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

§ 5º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 5% (cinco por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

§ 6º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 7º - Farão jus aos rendimentos de que trata o artigo 20 acima os titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último Dia Útil do mês anterior ao respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

**Art. 21** - Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas não for um Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil, sem qualquer correção ou encargo. Para os fins deste Regulamento, será considerado “Dia Útil” 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 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

## **DA ADMINISTRAÇÃO**

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

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

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

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

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

- I. distribuição de Cotas;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e a Gestora em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, 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**.

§ 1º - Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. Para que o serviço a que se refere o inciso I deste artigo seja prestado pela própria **ADMINISTRADORA** ou pela Gestora, ou por pessoas a eles ligadas, salvo no caso da primeira distribuição de Cotas do **FUNDO**, 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.

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

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

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

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de Cotas;
- IV. custódia de Ativos Financeiros;
- V. auditoria independente; e
- VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

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

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros 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 Banco Central do Brasil ou pela CVM.

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

§ 4º - Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO** e por recomendação da Gestora, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do **FUNDO**.

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

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

I. realizar a alienação ou a aquisição dos Ativos descritos no artigo 9º deste Regulamento, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e conforme orientação da Gestora, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;

II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas



e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;

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

V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;

VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

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

X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XI. observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral; e

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

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

§ 2º - Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** e a Gestora acompanharão todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considerem, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a Gestora, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto, desde que permitido pela regulamentação aplicável.

### **DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA**

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

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação Cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, Gestora ou consultor especializado, entre o **FUNDO** e os Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de Cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. realizar operações com derivativos, exceto 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.

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

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

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

#### **DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA**

**Art. 27** - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração composta pela soma dos itens (a), (b) e (c) abaixo, limitada a 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido total do **FUNDO** (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observados os valores mensais mínimos abaixo descritos:

(a) taxa incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme tabela abaixo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO**:

| <b>Patrimônio Líquido</b>                    | <b>Taxa</b> |
|----------------------------------------------|-------------|
| Até R\$ 200.000.000,00                       | 0,20%       |
| De R\$ 200.000.000,01 até R\$ 400.000.000,00 | 0,15%       |
| De R\$ 400.000.000,01 até R\$ 800.000.000,00 | 0,125%      |
| Acima de R\$ 800.000.000,00                  | 0,10%       |

(b) taxa incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme tabela abaixo, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, a ser pago à Gestora, nos termos do artigo 28 abaixo:

| <b>Patrimônio Líquido</b>                    | <b>Taxa de Gestão</b> |
|----------------------------------------------|-----------------------|
| Até R\$ 400.000.000,00                       | 1,05%                 |
| De R\$ 400.000.000,01 até R\$ 800.000.000,00 | 0,90%                 |
| Acima de R\$ 800.000.000,00                  | 0,80%                 |

A taxa de gestão é reduzida para patrimônio líquido incremental, de forma que para um fundo com o patrimônio líquido de R\$ 500.000.000,00, por exemplo, a taxa de gestão é correspondente a  $(1,05\% \times R\$ 400.000.000,00) + (0,9\% \times R\$ 100.000.000,00)$ .

(c) o equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais) anualmente atualizado pelo IGPM/FGV em janeiro de cada ano, correspondente ao serviço de escrituração de Cotas do **FUNDO**.

§ 1º - A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

§ 3º - Caso as Cotas passem a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelos respectivos fundos que integrem o índice, a Base de Cálculo da Taxa de Administração nesse período deverá ser o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração. Nesse sentido, caso as Cotas deixem de integrar índice de mercado, a Base de Cálculo da Taxa de Administração voltará a ser o valor contábil do patrimônio líquido total do **FUNDO**.

## **DA GESTORA**

**Art. 28** - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM 472, contratou, em nome do **FUNDO**, a **VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.**, com sede na Rua Funchal, 418, 27º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita

no CNPJ/MF sob o nº 11.274.775/0001-71, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório CVM nº 11.112, de 18 de junho de 2010 (“Gestora”), para prestar os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

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

- I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar os valores mobiliários (ou seja, os ativos descritos no artigo 10 deste Regulamento) existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- II. monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;
- III. monitorar os investimentos nos ativos descritos no artigo 10 deste Regulamento realizados pelo **FUNDO**.
- IV. identificar, avaliar e acompanhar os imóveis e SPEs que integram ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;
- V. negociar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos imóveis e SPEs integrantes do patrimônio do **FUNDO** e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- VI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como de exploração do direito de superfície dos respectivos imóveis e SPEs, realizando diretamente tais serviços na forma prevista na regulamentação aplicável, ou fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- VII. sugerir à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**;
- VIII. acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver

relacionamento com os locatários dos imóveis que compõem, ou que venham a compor, o patrimônio do **FUNDO**;

- IX. discutir propostas de locação dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- X. monitorar os investimentos em imóveis e SPEs realizados pelo **FUNDO**;
- XI. recomendar à **ADMINISTRADORA** a estratégia de investimento e desinvestimento em imóveis e em SPEs;
- XII. elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO** na área 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**; e
- XIV. recomendar à **ADMINISTRADORA** a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou sua valorização.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** confere amplos e irrestritos poderes à Gestora para que este adquira os ativos indicados no artigo 10 deste Regulamento, de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

§ 2º - A Gestora deverá recomendar à **ADMINISTRADORA** a aquisição e/ou a alienação de imóveis e de participação do **FUNDO** em SPEs, atendendo, sempre, a política de investimento prevista neste Regulamento e a legislação aplicável. Nesse sentido, nas situações em que a Gestora venha a encontrar algum imóvel ou SPE que atenda aos critérios de elegibilidade previstos neste Regulamento, ou que a Gestora entenda que um determinado imóvel ou participação do **FUNDO** em SPE deva ser alienado, será seguido o fluxo operacional acordado entre a **ADMINISTRADORA** e a Gestora. Nesse mesmo sentido, sempre que a Gestora encontrar potenciais locatários para alugar ou arrendar os imóveis objeto de investimento pelo **FUNDO**, recomendará à **ADMINISTRADORA** a celebração dos instrumentos jurídicos necessários, nos termos previstos no fluxo operacional acordado entre a **ADMINISTRADORA** e a Gestora.

**Art. 30** - A Gestora exercerá o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, na qualidade de representante deste,

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.

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

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

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

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

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

**Art. 34** - A **ADMINISTRADORA** e/ou a Gestora serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

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

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

b) no caso de renúncia ou descredenciamento da **ADMINISTRADORA**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**,

a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

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

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

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

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

§ 6º - Se a Assembleia Geral 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, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

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

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

**Art. 35** - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais



despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

### **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 36** - A **ADMINISTRADORA** prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores <https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual>, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

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

**Art. 37** - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do Cotista do **FUNDO**.

**Art. 38** - Compete ao Cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

**Art. 39** - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

### **DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

**Art. 40** - Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à assembleia geral de Cotistas do **FUNDO** (“Assembleia Geral”) deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. alteração deste Regulamento;
- III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e/ou da Gestora;
- IV. emissão de novas Cotas em montante superior ao Capital Autorizado;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do **FUNDO**;
- IX. eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- X. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- XII. alteração da Taxa de Administração descrita no artigo 27 acima.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral referida no § 1º somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências

expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** e/ou da Gestora, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas.

**Art. 41** - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos Cotistas ou dos representantes de Cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

**Art. 42** - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, observadas as seguintes disposições:

I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral;

II. a convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral; e

III. o aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

§ 1º - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

a) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral;

b) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 41, § 1º, no artigo 42, § 3º e no artigo 47, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

**Art. 43** - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

**Art. 44** - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação

de ativos utilizados para integralização de Cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e (vii) alteração da taxa de administração descrita no artigo 27 acima, a ser paga à **ADMINISTRADORA**, à Gestora ou aos prestadores de serviço contratados pelo **FUNDO**.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

**Art. 45** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Parágrafo Único - Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

**Art. 46** - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**Art. 47** - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os Cotistas.

§ 2º - É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais Cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de Cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 48** - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II, da Instrução CVM 472.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º - Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela **ADMINISTRADORA** até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

**Art. 49** - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- a) a **ADMINISTRADORA** ou a Gestora;
- b) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da Gestora;
- c) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 1º - A verificação do item (d) do *caput* deste artigo 49 cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§ 2º - Não se aplica a vedação prevista no *caput* deste artigo 49 quando:

- a) os únicos Cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas *caput* deste artigo 49;

b) houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou

c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

### **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 50** - O **FUNDO** poderá ter até 3(três) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de até 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os seguintes requisitos:

I. ser Cotista do **FUNDO**;

II. não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos Cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) Cotistas.

§ 3º - Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a Assembleia Geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 46, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e

b) nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de Cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de Cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**Art. 51** - Compete ao representante dos Cotistas:

I. fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;



IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

- a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
- b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de Cotistas;
- c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral;

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo.

§ 2º - Os representantes de Cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

**Art. 52** - Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Art. 53** - Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

**Art. 54** - Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

#### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 55** - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

**Art. 56** - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

**Art. 57** - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

#### **DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**

**Art. 58** - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, as regras gerais da CVM sobre fundos de investimento.

**Art. 59** - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Art. 60** - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

a) no prazo de 15 (quinze) dias:

I. o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

II. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

**Art. 61** - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

**Art. 62** - A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

**Art. 63** - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

### **DO PÚBLICO ALVO**

**Art. 64** - As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas em geral, fundos de investimento, regimes próprios de previdência social, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e sociedades de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e, em qualquer dos casos, que aceitem os riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, vedada a colocação para clubes de investimento.

### **DO FORO**

**Art. 65** - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 07 de agosto de 2018.

ANA CRISTINA  
FERREIRA DA

COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA  
CRISTINA FERREIRA DA  
COSTA:04293386785  
Date: 2018.08.08 10:43:29  
-03'00'

DIANA FALCAO

CAZES:0982604777

5

Digitally signed by DIANA  
FALCAO CAZES:09826047775  
Date: 2018.08.08 10:43:47  
-03'00'

---

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, na qualidade de  
administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI**  
**LOGÍSTICO**

## **ANEXO I**

### **CONDIÇÕES DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO**

No âmbito da primeira emissão de Cotas do **FUNDO**, serão emitidas, inicialmente, até 3.030.000 (três milhões e trinta mil) Cotas, todas com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, na data da primeira integralização de Cotas do **FUNDO** (“Data de Emissão”), a serem integralizadas em moeda corrente nacional, no ato da subscrição (não sendo possível a chamada de capital na primeira emissão de Cotas), perfazendo o montante de até R\$ 303.000.000,00 (trezentos e três milhões de reais), observado que a quantidade de Cotas não poderá ser aumentada em função do exercício da opção de emissão de Cotas adicionais e/ou de Cotas suplementares, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 e do artigo 24, respectivamente, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme . O procedimento de subscrição e integralização das Cotas objeto da primeira emissão de Cotas do **FUNDO** será definido nos prospectos e demais documentos da oferta.

Será admitida a possibilidade de distribuição parcial das Cotas no âmbito da primeira emissão de Cotas do **FUNDO**, sendo certo que a **ADMINISTRADORA** deverá cancelar as Cotas não distribuídas, observada a colocação mínima de 2.500.000 (dois milhões e quinhentas) Cotas, correspondente a R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (“Patrimônio Mínimo”), e a regulamentação aplicável.

O **FUNDO** entrará em funcionamento após a autorização da CVM. Caso o Patrimônio Mínimo não seja atingido, a oferta será cancelada, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas em moeda corrente, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas da emissão, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Ativos Financeiros realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Não será cobrada taxa de ingresso na primeira emissão de Cotas do Fundo, sendo certo que os custos incorridos com a referida emissão e a respectiva oferta de Cotas serão arcados pelo **FUNDO**.

## Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 46c7f72a4806039aa12eba3ef10f5569

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 08/08/2018, protocolado sob o nº 1910458 e averbado ao protocolo nº 1910457, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

### Características do registro



1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
Cidade do Rio de Janeiro  
Documento apresentado hoje e registrado  
sob o nº de protocolo 1910458

**CUSTAS:**  
Emolumentos: R\$ 111,11  
Distribuidor: R\$ 20,21  
Lei 3217/99: R\$ 25,36  
Lei 4.664/05: R\$ 6,34  
Lei 111/06: R\$ 6,34  
Lei 6281/12: R\$ 5,07  
ISSQN: R\$ 5,84  
Total: R\$ 180,27

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
ECQD53819-EDI  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 08/08/2018  
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



### Características do documento original

**Arquivo:** Regulamento FII VBI - 08.08.pdf  
**Páginas:** 35  
**Nomes:** 1  
**Descrição:** Regulamento

### Assinaturas digitais do documento original



**Certificado:**  
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 14/02/2018 à 14/02/2019

**Data/Hora computador local:** 08/08/2018 06:43:29

**Carimbo do tempo:** Não



**Certificado:**  
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 14/02/2018 à 14/02/2019

**Data/Hora computador local:** 08/08/2018 06:43:47

**Carimbo do tempo:** Não

---

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com endereço na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 3600, 10º andar, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de coordenador líder ("**Coordenador Líder**") da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado conforme seu regulamento em vigor ("**Regulamento**"), inscrito no CNPJ/MF nº 30.629.603/0001-18 ("**Fundo**"), administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("**Administrador**"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**") declara que:

- (i) o Fundo e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (ii) foram disponibilizados pelo Fundo, o Administrador e Gestor os documentos que consideram relevantes para a Oferta;
- (iii) além dos documentos a que se refere o item (ii) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo, ao Administrador e ao Gestor;
- (iv) o Administrador e o Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio do seu assessor legal;
- (v) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, que integram o prospecto preliminar da Oferta, inclusive suas respectivas atualizações ("**Prospecto Preliminar**"), e que venham a integrar o prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**" e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, "**Prospectos**"), são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto Preliminar contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, e o Prospecto Definitivo conterá, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações



relevantes, bem como que (ii) os Prospectos, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 09 de agosto de 2018.

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

Coordenador Líder

Nome: JULIO CAPUA  
Cargo: DIRETOR

Nome: GUILHERME BENCHIMOL  
Cargo: DIRETOR



**ANEXO VI**

---

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

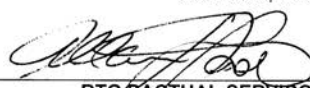
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

O BTGPACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de administrador do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado conforme seu regulamento em vigor ("**Regulamento**"), inscrito no CNPJ/MF nº 30.629.603/0001-18 ("**Fundo**"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª emissão do Fundo ("**Oferta**"), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), declarar que (i) o prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**") contém, e o prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**") e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, "**Prospectos**") conterá, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (ii) os Prospectos, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400; (iii) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento dos Prospectos, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 09 de agosto de 2018.

  
BTGPACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administrador

Nome: **Allan Hadid**  
Cargo: **Diretor**

Nome: Bruno Duque Horta Nogueira  
Cargo: Executive Director

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **Estudo de Viabilidade da 1ª emissão de cotas do FII VBI Logístico**

Este Estudo de Viabilidade (“Estudo”) foi elaborado em julho de 2018 pela VBI Real Estate (“VBI” ou “Gestor”), gestor do fundo de investimento imobiliário VBI Logístico (“FII” ou “Fundo”).

O presente estudo foi elaborado com base em dados históricos do mercado imobiliário e financeiro, em informações contratuais dos locatários dos imóveis alvo do FII, bem como em projeções a partir de estimativas do próprio Gestor em relação aos preços dos aluguéis no futuro, inflação e vacância esperada. Estas estimativas estão sujeitas a erros e variações. Desta forma, o Estudo não deve ser assumido como garantia de rentabilidade. A VBI não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

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

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

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” do prospecto da 1ª Emissão (“Prospecto”), poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Gestor não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Gestor.

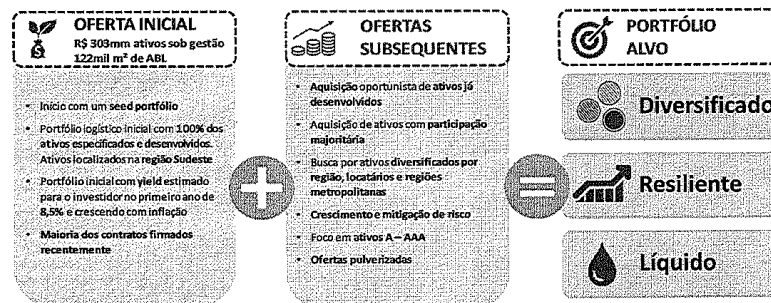
### **Introdução**

O FII VBI Logístico é um veículo gerido pela VBI Real Estate, através do seu time de gestão de investimentos focado no segmento de logística, para realizar investimentos direta ou indiretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis provenientes do segmento logístico ou industrial (“Ativos Alvo”), por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados em galpões logístico ou industriais com o objetivo de obter renda e ganho de capital aos seus cotistas.

A análise de rentabilidade será suportada pela análise de taxa interna de retorno (TIR) e pela rentabilidade (yield) esperada para o Cotista que adquirir Cotas ao valor base desta emissão. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Conforme previsto em seu regulamento, o Fundo deverá investir no mínimo 2/3 de seu patrimônio líquido direta ou indiretamente em Ativos Alvo. Os recursos não investidos em Ativos Alvo serão investidos em Outros Ativos (conforme definidos no Regulamento)

Os recursos captados com a 1ª emissão de cotas do FII VBI Logística serão destinados para aquisição de três ativos imobiliários somando uma área bruta locável de 122,2 mil m² e localizados próximos ao mercado consumidor da região metropolitana de São Paulo. Os imóveis a serem adquiridos nesta primeira emissão estão descritos na seção “Descrição dos Ativos Alvo da Oferta”. A visão de longo prazo do ponto de vista do Gestor pode ser resumida conforme abaixo.

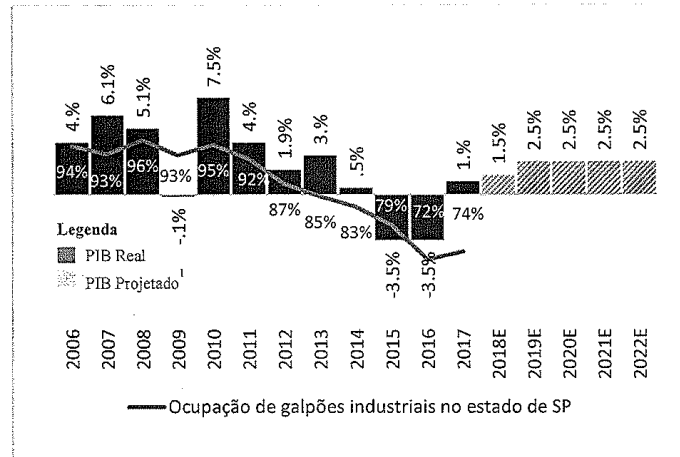


#### Momento de mercado e visão geral do mercado de logística

Panorama macroeconômico tem apresentado resultados positivos, fundamentado em política fiscal controlada e supressão da taxa básica de juros, impactando positivamente custos de financiamento das empresas e estimulando investimentos. Amparado por estes aspectos, nota-se retomada de crescimento do PIB e perspectiva positiva para os próximos anos

Conforme apresentado no gráfico abaixo, recentemente o Brasil saiu de um longo período de recessão e apresentou crescimento no PIB. A projeção de crescimento do PIB para 2018 e 2019, conforme publicado no relatório Focus do Banco Central de 27 de julho de 2018, é de 1,50% e 2,50% respectivamente.

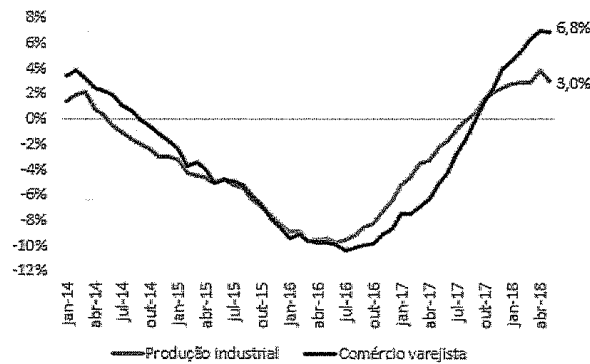
### Produto Interno Bruto e ocupação de galpões industriais em SP - Variação Anual (%)



Fontes: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Banco Central do Brasil. Julho de 2018 e CBRE. <sup>1</sup>Sistema de Expectativas de Mercado do Banco Central do Brasil (BCB) - PIB Total - variação % - Mediana - Anual - 27/07/2018 para 2018 a 2022

Em adição, nota-se recuperação da atividade industrial e varejista, acompanhando a retomada do crescimento do PIB. Fundamentos macroeconômicos mais propícios para a retomada do crescimento do PIB, evidenciados pelo resultado do ano de 2017 e pela perspectiva dos anos seguintes, acompanhado por sinais de melhora na produção industrial e faturamento do comércio

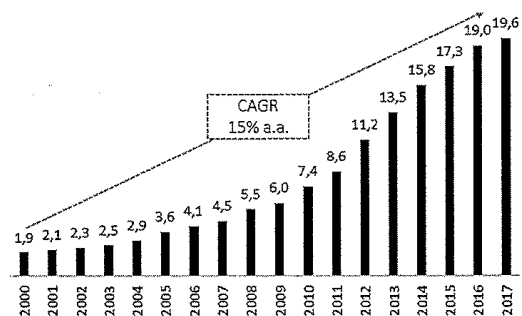
### Produção Industrial e Comércio Varejista - Variação acumulada em 12 meses (%)



Fonte: IBGE. Maio de 2018

Desde 2000, o total de área bruta locável vem apresentando uma taxa composta anual de crescimento ("CAGR") de 15%, conforme se observa no gráfico a seguir. Apesar do elevado crescimento anual acumulado do mercado de galpões logísticos, o mercado de galpões logísticos é recente e com elevado potencial de crescimento, encontrando-se em estágio inicial.

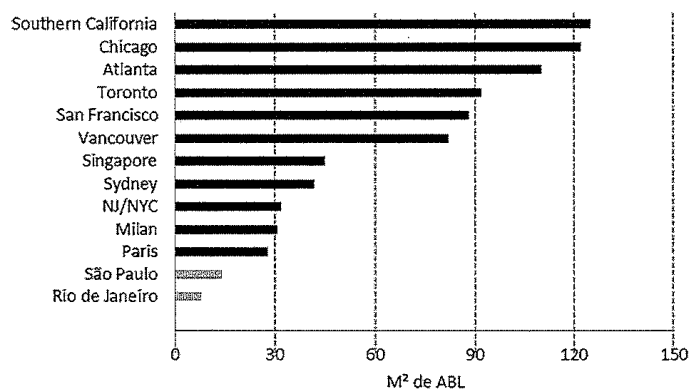
Evolução do estoque industrial (Brasil – milhões de m<sup>2</sup>)



Fonte: Buildings 4T2017 – Ano 19, edição 39

Apesar de ser a 8ª economia do mundo, o setor de galpões logísticos brasileiros ainda demonstra vasto espaço para crescimento quando comparado a outras cidades do mundo, conforme gráfico abaixo.

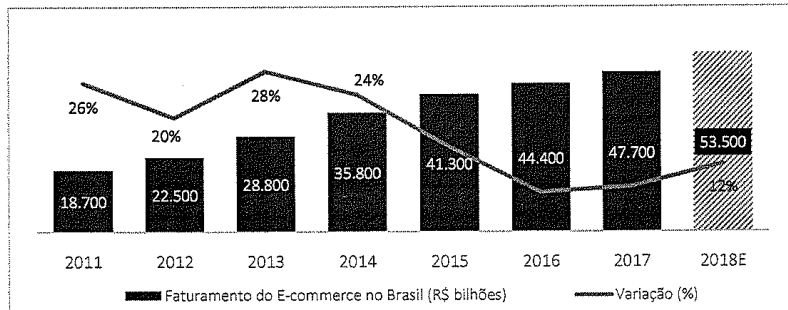
ABL de galpão logístico por família



Fonte: Colliers International

Ao mesmo tempo, o crescimento do e-commerce segue tendência mundial de crescimento, acarretando na busca de centros de distribuição com melhor eficiência, ganho de escala, aspecto modular, localizados em todos os principais mercados de consumo.

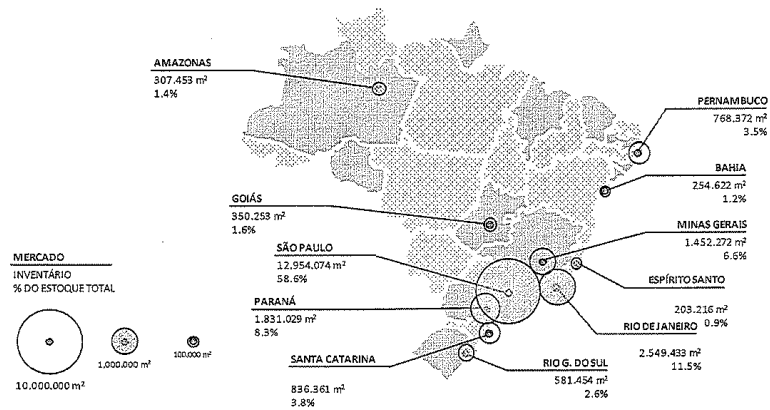
**Faturamento do E-commerce no Brasil (R\$ bilhões) e variação anual (%)**



Fonte: EBIT - Webshoppers, 37ª edição

Abaixo, estão indicados os principais mercados de imóveis logísticos do Brasil e suas respectivas áreas construídas. Oportunidades poderão surgir também nas demais regiões do país, uma vez que a profissionalização do mercado logístico e industrial brasileiro é recente e ainda carece do desenvolvimento da infraestrutura intermodal.

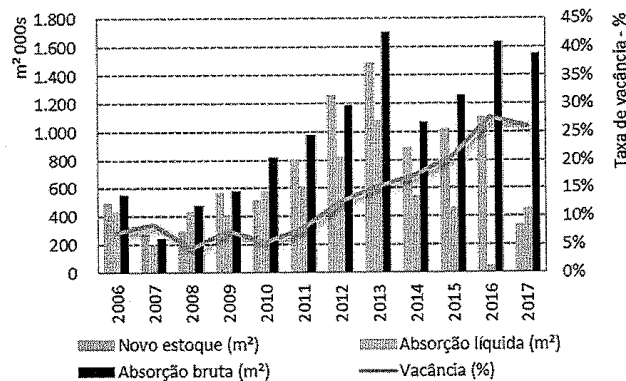
**Principais centros logísticos**



Fonte: CBRE. Dezembro de 2017

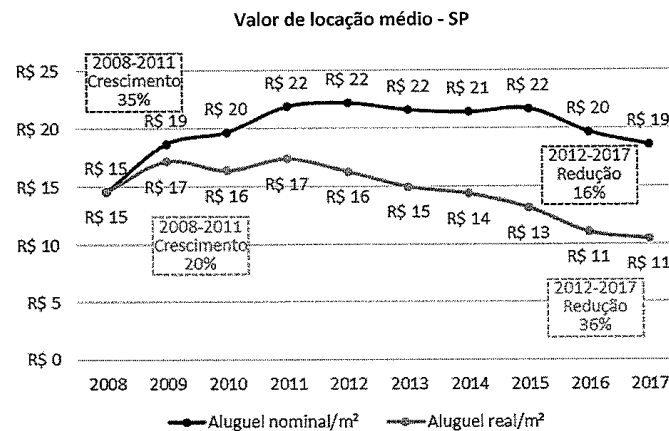
Atingindo a vacância máxima em 2016, o mercado paulista de galpões logísticos viu em 2017 recuperação nos níveis de absorção, caracterizando um ponto de inflexão com a redução da taxa de vacância e possível retomada do crescimento. Acompanhando a retomada econômica, nota-se a dinâmica dos locatários em buscar espaços mais eficientes (*"flight to quality"*).

#### Evolução da absorção e vacância - SP



Fonte: CBRE

Os aluguéis pedidos no estado de São Paulo tiveram entre 2012 e 2017 desvalorização tanto em termos reais quanto nominais, mas, com a retomada econômica e o fechamento da vacância, há potencial de crescimento real dos aluguéis.



Fonte: CBRE

#### Metodologia e principais premissas adotadas

Para este estudo de viabilidade foi projetado o fluxo de caixa de 10 anos do Fundo, em valores nominais, com base nas informações obtidas dos ativos e seus contratos de locação e premissas inferidas pelo Gestor a partir da leitura do mercado. Considerou-se que o Fundo permanece enquadrado durante todo prazo de vigência e que os seus cotistas não são impactados por qualquer imposto sobre os rendimentos. A partir das premissas consideradas se calculou a taxa interna de retorno e o *dividend yield* anual para os investidores do Fundo.

#### Principais premissas adotadas

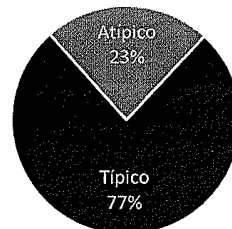
##### Aluguel

Considerou-se que as renovações dos contratos de aluguel são realizadas pelos valores vigentes à época, com os devidos ajustes de inflação e sem qualquer ganho real.

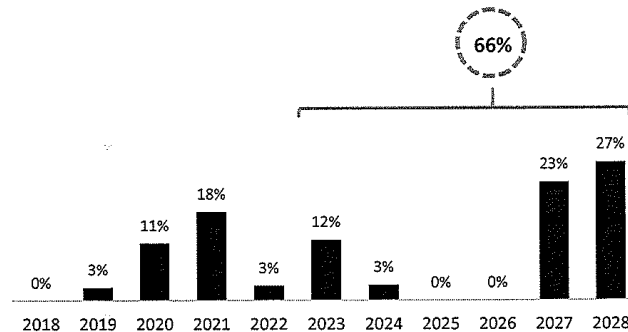
O aluguel bruto médio dos imóveis que o Fundo irá adquirir com os recursos provenientes da 1ª emissão de cotas é de R\$20,5 por m² de ABL e área bruta locável conjunta é de 122,2 mil m². A seguir o quadro de locação consolidado considerando os ativos de Guarulhos e Extrema:

| Ativo        | # locatários | ABL (m²)       | Aluguel médio (R\$/m²) | % da receita | Tipo de contrato |
|--------------|--------------|----------------|------------------------|--------------|------------------|
| Extrema      | 10           | 97.822         | 19,2                   | 74%          | Atípico e típico |
| Guarulhos    | 1            | 24.416         | 25,8                   | 26%          | Típico           |
| <b>Total</b> | <b>11</b>    | <b>122.238</b> | <b>20,5</b>            | <b>100%</b>  |                  |

Os gráficos abaixo demonstram o percentual de receita por tipo de contrato



Considerando os contratos em termos consolidados, a seguir vemos o vencimento dos contratos por ano, com elevada concentração de vencimentos no período compreendido entre 2023 e 2028



#### Vacância

A vacância financeira consolidada para os ativos de Guarulhos e Extrema considerada é de 3,0%, aplicada sobre o valor potencial dos aluguéis a partir de janeiro/19. Atualmente esta vacância está em torno de 2,0%.

#### Custo da vacância

Para fins de estimativa do custo que o Fundo incorrerá no caso de uma vacância, considerou-se um valor médio de R\$ 2,70 por m<sup>2</sup> de ABL vago para pagamentos das despesas do imóvel, inclusive IPTU.

#### Crescimento real do aluguel

Não foi considerado crescimento real de aluguel.

#### Crescimento de inflação

A inflação projetada para a correção dos contratos de aluguéis durante o período projetado de 10 anos para o estudo foi de 4,0% ao ano. Utilizou-se como referência a meta de inflação medida pelo IPCA definida pelo Conselho Monetário Nacional para 2020 de 4,0%, conforme divulgado na resolução do Banco Central nº 4.582, de 29 de Junho de 2017

#### Fundo de Reserva

O fundo de reserva para pagamento de despesas extraordinárias de manutenção ficou estipulado em até 5,0% do patrimônio líquido do Fundo, sendo constituído mensalmente a partir da retenção de 2,0% do resultado líquido mensal do Fundo. Retenção que pode chegar a até 5,0% do resultado líquido mensal do Fundo.



#### Despesas administrativas do Fundo

Considerou-se um custo total de despesas administrativas do fundo, inclusive valores relacionados a despesas comerciais para renovação dos contratos de 0,10% ao ano calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo.

#### Taxa de Administração

O Fundo pagará uma Taxa de Administração, a qual corresponderá à soma dos itens (a), (b) e (c) abaixo, limitada a 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observados os valores mensais mínimos abaixo descritos:

(a) taxa incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme tabela abaixo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo:

| Patrimônio Líquido                           | Taxa   |
|----------------------------------------------|--------|
| Até R\$ 200.000.000,00                       | 0,20%  |
| De R\$ 200.000.000,01 até R\$ 400.000.000,00 | 0,15%  |
| De R\$ 400.000.000,01 até R\$ 800.000.000,00 | 0,125% |
| Acima de R\$ 800.000.000,00                  | 0,10%  |

(b) taxa incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme tabela abaixo, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser pago ao Gestor, nos termos do artigo 28 do Regulamento:

| Patrimônio Líquido                           | Taxa de Gestão |
|----------------------------------------------|----------------|
| Até R\$ 400.000.000,00                       | 1,05%          |
| De R\$ 400.000.000,01 até R\$ 800.000.000,00 | 0,90%          |
| Acima de R\$ 800.000.000,00                  | 0,80%          |

A taxa de gestão é reduzida para patrimônio líquido incremental, de forma que para um fundo com o patrimônio líquido de R\$ 500.000.000,00, por exemplo, a taxa de gestão é correspondente a  $(1,05\% \times R\$ 400.000.000,00) + (0,9\% \times R\$ 100.000.000,00)$ .

(c) o equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais) anualmente atualizado pelo IGPM/FGV em janeiro de cada ano, correspondente ao serviço de escrituração de Cotas do Fundo.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

#### Aquisição dos ativos

Considerou-se um valor total de aquisição dos ativos de R\$ 288,0 milhões e um total de despesas de aquisição, inclusive com ITBI, de R\$ 5,96 milhões ou de 2,1% em termos percentuais. A seguir o valor de aquisição estimado para cada um dos ativos:

| Ativo        | ABL<br>(m²)    | Valor de<br>Aquisição (R\$mm) | Valor de<br>Aquisição (R\$/m²) |
|--------------|----------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Extrema      | 97.822         | 219,4                         | 2.243                          |
| Guarulhos    | 24.416         | 68,6                          | 2.811                          |
| <b>Total</b> | <b>122.238</b> | <b>288,0</b>                  | <b>2.378</b>                   |

#### Despesas da Oferta

Valor total de captação na 1ª emissão de R\$ 303 milhões ("Oferta") com um total de despesas de captação de R\$ 7,65 milhões ou de 2,5% sobre o valor total de captação, conforme detalhado na tabela abaixo.

| Despesas da Oferta                         | % s/ oferta  | Valor (R\$ mil) |
|--------------------------------------------|--------------|-----------------|
| Comissão de Estruturação                   | 1,11%        | 3.354           |
| Comissão de Distribuição                   | 1,11%        | 3.354           |
| Taxa de Estruturação (Adm.)                | 0,02%        | 50              |
| Taxa de Registro na CVM                    | 0,10%        | 317             |
| Taxa de Análise e Listagem de Emissores B3 | 0,00%        | 9               |
| Taxa de Análise de Oferta Pública B3       | 0,00%        | 11              |
| Taxa de Registro e de Distribuição B3      | 0,05%        | 140             |
| Taxa de Registro do Fundo na ANBIMA        | 0,00%        | 10              |
| Taxa de Registro da Oferta na ANBIMA       | 0,00%        | 14              |
| Assessor Legal                             | 0,11%        | 340             |
| Outras despesas                            | 0,02%        | 50              |
| <b>Total de despesas de captação</b>       | <b>2,52%</b> | <b>7.649</b>    |

#### Receita Financeira

Para calcular a receita financeira das aplicações de saldo em caixa, inclusive o saldo do fundo de reserva, foi assumida a remuneração da taxa de 6,5% ao ano, equivalente a taxa SELIC atual sem considerar expectativas futuras, com desconto do imposto de renda.

#### Venda dos ativos alvo

Para fins da simulação da taxa interna de retorno do investidor, se considerou que no 120º mês a partir da data de captação do Fundo, os imóveis são vendidos a um cap rate médio de 8,5% ao ano. Adicionalmente, se considerou como comissão de vendas um valor equivalente a 2,5% sobre o montante das vendas dos imóveis.

## Fluxo de Caixa Anual

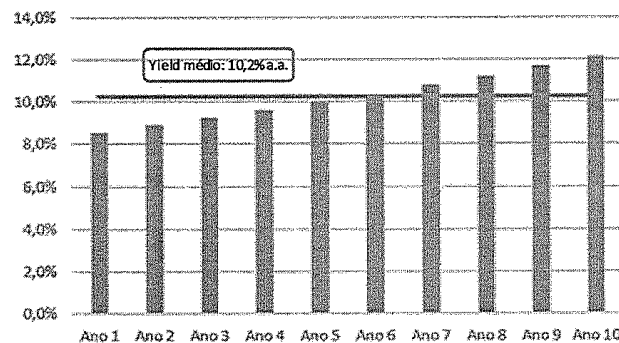
| Fluxo de Caixa - Valores em R\$ | Ano 1       | Ano 2       | Ano 3       | Ano 4       | Ano 5       | Ano 6       | Ano 7       | Ano 8       | Ano 9       | Ano 10      |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Receita de Aluguéis             | 31.328.172  | 32.724.488  | 34.033.468  | 35.394.807  | 36.810.599  | 38.283.023  | 39.814.344  | 41.406.918  | 43.063.194  | 44.785.722  |
| Vacância financeira             | (829.689)   | (981.735)   | (1.021.004) | (1.061.844) | (1.104.318) | (1.148.491) | (1.194.430) | (1.242.208) | (1.291.896) | (1.343.572) |
| IPU + Cond                      | (169.200)   | (219.603)   | (228.387)   | (237.522)   | (247.023)   | (256.904)   | (267.180)   | (277.867)   | (288.982)   | (300.541)   |
| Resultado Operacional           | 30.329.284  | 31.523.151  | 32.784.077  | 34.095.440  | 35.459.258  | 36.877.628  | 38.352.733  | 39.886.843  | 41.482.316  | 43.141.609  |
| Tx. Adm, Escrit e Gestao        | (3.695.315) | (3.850.192) | (4.011.616) | (4.179.870) | (4.355.243) | (4.538.041) | (4.728.582) | (4.927.196) | (5.134.228) | (5.350.040) |
| Demais despesas                 | (295.625)   | (308.015)   | (320.929)   | (334.390)   | (348.419)   | (363.043)   | (378.287)   | (394.176)   | (410.738)   | (428.003)   |
| Resultado Operacional Líquido   | 26.338.343  | 27.364.944  | 28.451.532  | 29.581.181  | 30.755.595  | 31.976.543  | 33.245.865  | 34.565.471  | 35.937.350  | 37.363.565  |
| Dividendos                      | 25.811.576  | 26.817.645  | 27.882.501  | 28.989.557  | 30.140.483  | 31.337.013  | 32.580.948  | 33.874.162  | 35.218.603  | 36.616.294  |
| Dividend yield                  | 8,5%        | 8,9%        | 9,2%        | 9,6%        | 9,9%        | 10,3%       | 10,8%       | 11,2%       | 11,6%       | 12,1%       |

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

### Resultado e análise de sensibilidade

Com base nas projeções e premissas descritas nesse estudo, a projeção da taxa interna de retorno (TIR) do investimento do cotista no fundo é de 14,3% ao ano, nominal, e de 10,1% ao ano, real.

O dividend yield médio esperado para o período de 10 anos ficou em 10,2% ao ano. A projeção do dividend yield anual está ilustrado no gráfico abaixo.



\*Vacância estável de 3%, Inflação projetada de 4% a.a. e é assumido a renovação dos contratos em seu preço vigente.

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| <b>Resumo 1º ano</b>                    | <b>R\$ mil</b> |
| <b>Receita Potencial</b>                | <b>30.498</b>  |
| Despesas com vacância                   | (169)          |
| Taxa Adm., Escrit e Gestão (1,25% PL)   | (3.695)        |
| Demais despesas operacionais (0,10% PL) | (296)          |
| <b>Resultado Líquido</b>                | <b>26.338</b>  |
| Aporte Fundo de Reserva                 | (527)          |
| <b>Dividendos Projetados</b>            | <b>25.812</b>  |
| <b>Valor da Captação</b>                | <b>303.000</b> |
| <b>Dividend Yield</b>                   | <b>8,5%</b>    |

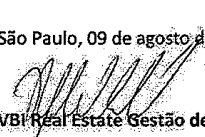
#### Análise de sensibilidade para Dividend Yield médio de 10 anos

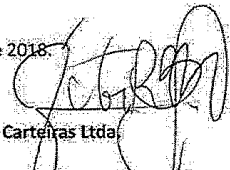
|                               |      | Vacância financeira |       |       |       |       |
|-------------------------------|------|---------------------|-------|-------|-------|-------|
|                               |      | 0,0%                | 3,0%  | 6,0%  | 9,0%  | 12,0% |
| Crescimento do aluguel (Real) | 0,0% | 10,6%               | 10,2% | 9,8%  | 9,3%  | 8,9%  |
|                               | 1,0% | 11,3%               | 10,8% | 10,3% | 9,9%  | 9,4%  |
|                               | 2,0% | 11,9%               | 11,4% | 11,0% | 10,5% | 10,0% |
|                               | 3,0% | 12,6%               | 12,1% | 11,6% | 11,1% | 10,6% |
|                               | 4,0% | 13,3%               | 12,8% | 12,3% | 11,8% | 11,2% |

A tabela acima apresenta uma análise de sensibilidade do dividend yield médio ao longo do período de 10 anos para variações na vacância financeira média e no crescimento real de

aluguel. O cenário base apresenta uma dividend yield médio de 10,2% ao ano para o período de projeção de 10 anos a partir da premissa de vacância financeira média consolidada de 3,0% e crescimento real de aluguel zerado.

São Paulo, 09 de agosto de 2018.

  
VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.

  
RODRIGO L. ABBUD  
RG: 19.841.788-3  
CPF: 285.714.598-17

Vitor Rangel Botelho Martins  
RG MG 11.024.807 SSP/MG  
CPF 041.040.466-71

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



# RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

VBI GUARULHOS

Rua Manoel Borba Gato, 100 – Vila Marajó  
Guarulhos, SP

P.VAL.GGR.304/18

Sr. Sergio Magalhães

VBI REAL ESTATE

Rua Funchal, 418, 27º andar - São Paulo/SP

**CBRE**



# RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

---

Guarulhos, SP – Brasil

**VBI Guarulhos**

Data do relatório:

11 de junho de 2018

Preparado para:

VBI REAL ESTATE

---

**VBI**

REAL ESTATE

**CBRE**

# ÍNDICE

---

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| <b>SUMÁRIO DE VALORAÇÃO</b>    | <b>4</b>  |
| <b>RELATÓRIO DE VALORAÇÃO</b>  | <b>12</b> |
| <b>1. ANÁLISE DO IMÓVEL</b>    | <b>13</b> |
| 1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL  | 14        |
| 1.2 PLANEJAMENTO URBANO        | 21        |
| 1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS       | 22        |
| 1.4 OCUPAÇÃO E HABITABILIDADE  | 24        |
| <b>2. CONDIÇÕES DE MERCADO</b> | <b>25</b> |
| 2.1 ECONOMIA LOCAL             | 26        |
| 2.2 O MERCADO ESPECÍFICO       | 27        |
| 2.3 DEMANDA PARA INVESTIMENTO  | 36        |
| <b>3. ANÁLISE DE VALOR</b>     | <b>44</b> |
| 3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR     | 45        |
| 3.2 VALORAÇÃO                  | 51        |

## APÊNDICES

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| <b>A. PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO</b> | <b>52</b> |
| <b>B. FOTOGRAFIAS</b>                       | <b>54</b> |
| <b>C. EVIDÊNCIAS DE MERCADO</b>             | <b>67</b> |
| <b>D. MEMORIAL DE CÁLCULO</b>               | <b>71</b> |

# SUMÁRIO DE VALORAÇÃO

---

## SUMÁRIO EXECUTIVO

---



|                            |                                                                                                    |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Data do Relatório</b>   | 11 de junho de 2018;                                                                               |
| <b>Destinatário</b>        | VBI Real Estate;                                                                                   |
| <b>Objetivo</b>            | Determinar o valor de mercado;                                                                     |
| <b>Finalidade</b>          | Transação;                                                                                         |
| <b>Instrução</b>           | Conforme proposta P.VAL.GGR.304/18 de 18/04/18;                                                    |
| <b>Objeto</b>              | VBI Guarulhos;                                                                                     |
| <b>Tipo</b>                | Imóvel Logístico;                                                                                  |
| <b>Localização</b>         | Rua Manoel Borba Gato, 100 – Vila Marajó – Guarulhos, SP;                                          |
| <b>Descrição do Imóvel</b> | Imóvel de uso logístico composto por galpão principal, prédios de apoio e áreas de estacionamento; |
| <b>Áreas</b>               | Terreno: 49.613,00 m²;<br>Construída: 24.415,89 m²;                                                |

**Titulação**

Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado;

**Considerações de Valor**

Imóvel logístico localizado em um polo industrial consolidado do estado de São Paulo, possuindo fácil acesso às rodovias da região. O terreno do imóvel é cortado por linhas de transmissão de energia elétrica, o que limita seu aproveitamento.

O empreendimento encontra-se totalmente locado com altos valores de aluguel. No entanto, o mercado industrial/logístico local passa por um momento mais favorável aos ocupantes, com boa oferta de espaços e proprietários mais dispostos a aplicar descontos, carências e preços mais atrativos visando a captação de inquilinos.

**Condições de Valoração**

Considerando o imóvel no estado em que se encontrava na data de valoração;

**Data de Valoração**

4 de junho de 2018;

**Opinião de Valor****Valor de Mercado**

**R\$ 71.000.000,00 (SETENTA E UM MILHÕES DE REAIS).**

## BASES DE VALORAÇÃO

---

### Conformidade com as Normas de Avaliação

Os procedimentos e metodologias adotados pela CBRE estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT – e com o “Red Book” do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecida mundialmente e amplamente utilizada em trabalhos de consultoria imobiliária. Além disso, observamos também as recomendações do IVSC (International Valuation Standards Council);

### Valor de Mercado

A valoração baseia-se no conceito de “Valor de Mercado”, definido pelo Red Book como:

“A estimativa do montante mais provável pelo qual, à data de avaliação, uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionada entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação.”

## CONSIDERAÇÕES GERAIS

---

### Área Construída

A área construída considera apenas as medidas de superfícies de quaisquer dependências cobertas, nelas incluídas as superfícies das projeções de paredes, de pilares e demais elementos construtivos.



### Condições Gerais

Certificamos que de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidos neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir.

1. Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação. Do mesmo modo não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação;
2. Não consideramos algum saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o imóvel, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo;
3. Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos;
4. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;
5. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas do imóvel em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes do imóvel em que cada avaliação se baseia, são os estabelecidos no presente relatório;
6. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou é posteriormente considerado como incorreto, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados;
7. Consideramos a idade aparente e as condições gerais do imóvel, sendo que todas as medidas e idades citadas em nosso relatório são aproximadas;
8. A CBRE não realizou medições in loco, tanto do terreno quanto das benfeitorias do imóvel.
9. Na falta de informações precisas foram adotadas premissas estimadas baseadas na experiência da CBRE, sendo passíveis de revisão e alteração da presente avaliação, caso tais informações sejam comprovadas ou complementadas com novas evidências;
10. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
  - (a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do imóvel;
  - (b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos, perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção, a posteriores alterações ou adições aos imóveis;
  - (c) Os sistemas prediais e outros controles associados ou softwares, estão em perfeita ordem e livres de defeitos;
  - (d) O imóvel possui um título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;
  - (e) Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;
  - (f) O imóvel não é adversamente afetado por propostas de planejamento urbano;
  - (g) Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;
  - (h) Não há melhorias feitas pelos inquilinos que irá afetar materialmente a nossa opinião sobre a renda que seria obtida na revisão ou renovação;
11. Não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigamos dados históricos para poder determinar se o terreno está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
  - (a) O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;

- (b) Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;
- 12. Não foram realizadas quaisquer pesquisas sobre a situação financeira dos ocupantes do imóvel, sendo considerado que as empresas ali estabelecidas cumprem com suas obrigações financeiras e que não há atraso ou inadimplência na quitação de suas obrigações ou quaisquer descumprimentos contratuais.
- 13. Nossa pesquisa de mercado é baseada em informações fornecidas por terceiros participantes do mercado (corretores, proprietários etc.), sendo que a CBRE não se responsabiliza pela veracidade destas informações.
- 14. Realizamos nosso trabalho com base nas informações fornecidas a nós pelo cliente, que assumimos como corretas e completas;
- 15. A vistoria foi realizada em 25 de maio de 2018.

## DISPOSIÇÕES FINAIS

---

### Independência

Ressaltamos que a relação entre a CBRE e a VBI REAL ESTATE não afeta a independência e a objetividade deste trabalho.

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no imóvel objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre o imóvel aqui expressa.

### Conflito de Interesses

Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.

### Responsabilidade

Este relatório é de uso exclusivo da parte a quem se dirige e para o fim específico aqui definido, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros à totalidade ou parte de seu conteúdo.

### Publicação

Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, pode ser incluída em qualquer documento, circular ou declaração nem publicadas em qualquer forma sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ele aparecerá.

Atenciosamente,

Responsável Técnico:

**Odemir J. R. Vianna, MRICS, RICS RV**

CREA N.º 172.783/D

**Diretor**

Para e em nome de

**CBRE Consultoria do Brasil Ltda.**

T: + 55 11 2110 9190

E: odemir.vianna@cbre.com.br

Responsável pelo Trabalho:

**Gabriela Gregori Stocco**

Arquiteta e Urbanista

**Manager**

T: + 55 11 2110 9182

E: gabriela.gregori@cbre.com.br

# RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

---

---

# 1

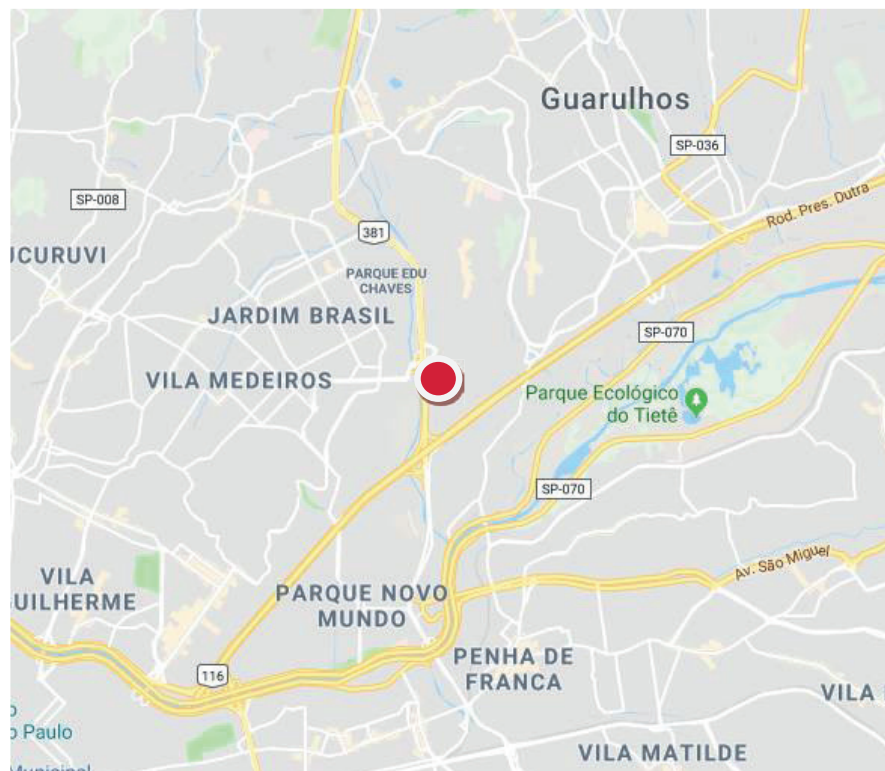
## ANÁLISE DO IMÓVEL

---

## 1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

### 1.1.1 Localização

O imóvel está localizado à Rua Manoel Borba Gato, nº 100, no bairro Vila Marajó, município de Guarulhos, estado de São Paulo.



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

### 1.1.2 Situação

O imóvel está situado no limite oeste do município, na fronteira com a cidade de São Paulo, na quadra delimitada pela Rua Manoel Borba Gato, Avenida Vênus e Rodovia Fernão Dias.

Como referência, a entrada do imóvel está a:

- 1,0 km da Rodovia Fernão Dias;
- 1,0 km da Rodovia Presidente Dutra;
- 4,0 km da Rodovia Ayrton Senna / Avenida Marginal Tietê;
- 13 km do Aeroporto Internacional de São Paulo / Guarulhos – Governador André Franco Monteiro;

- 14,0 km do centro de São Paulo;
- 22 km do Rodoanel Mario Covas;
- 26 km do Aeroporto de Congonhas;
- 90 km do Porto de Santos.



PLANTA DE SITUAÇÃO

### 1.1.3 Ocupação Circunvizinha

O imóvel está situado na região do bairro Vila Marajó, na divisa entre os municípios de Guarulhos e São Paulo, próximo ao entroncamento das rodovias Fernão Dias e Presidente Dutra.

Ao longo dos eixos das rodovias, observa-se a ocupação de uso predominantemente industrial/logístico, com destaque para polo industrial de Guarulhos na Rodovia Presidente Dutra. Nas proximidades imediatas do imóvel, nota-se a presença dos usos industrial e, nas vias secundárias, residencial de padrão popular.

### 1.1.4 Melhoramentos Urbanos

O local é amplamente servido por serviços públicos básicos: rede de abastecimento de água, de energia elétrica, de esgoto, de comunicações, galerias de água pluvial, conservação de vias públicas, limpeza pública, ruas pavimentadas, iluminação pública, coleta de lixo e entrega postal.

A Rua Manoel Borba Gato possui duas pistas de rolamento com sentido duplo e com passeios para pedestres de ambos os lados, com largura total em torno de 10 metros. A Avenida Vênus possui duas pistas de rolamento com sentido duplo e passeios para pedestres de ambos os lados, encerrando uma largura aproximada de 15 metros.

### 1.1.5 Comunicações

Quanto à malha de transportes, o imóvel possui frente para a Rua Manoel Borba Gato e Avenida Vênus, além de fundos para a Rodovia Fernão Dias.

Além disso, o imóvel está próximo ao entroncamento entre as rodovias Fernão Dias e Presidente Dutra, as quais fazem a ligação com o estado de Minas Gerais, Rio de Janeiro e a região do Vale do Paraíba. Através da Rodovia Presidente Dutra, é possível ter acesso à Marginal Tietê, principal via de fluxo rápido que faz conexão com diversas regiões da região metropolitana de São Paulo e as principais rodovias que partem tanto em direção ao interior do estado quanto em direção ao litoral e ao Porto de Santos. Entre elas, destaque para as rodovias Bandeirantes-Anhanguera, Presidente Castelo Branco e sistema Anchieta-Imigrantes.

Por estar o imóvel localizado próximo ao futuro trecho norte do Rodoanel Mário Covas, o acesso a outros bairros e às rodovias é feito facilmente por vias de fluxo rápido, mas prejudicado pelo intenso trânsito em horários de pico.

Quanto ao transporte urbano, a região é servida de linhas de ônibus, que ligam a região ao centro e demais bairros da cidade, localizados principalmente na Rua Cavadas e rodovias Presidente Dutra e Fernão Dias.

Quanto ao transporte aéreo, o Aeroporto Internacional de São Paulo, em Guarulhos, está localizado a cerca de 13 quilômetros a leste do imóvel, funcionando com voos domésticos e internacionais. Já o Aeroporto de Congonhas está localizado a cerca de 26 quilômetros a sudoeste, operando com aeronaves de pequeno e médio porte, além da Ponte Aérea Rio de Janeiro/São Paulo.

### 1.1.6 Descrição

#### a. Terreno

O terreno é formado por uma poligonal irregular, com topografia parcialmente plana e superfície seca, que encerra uma área de 49.613,00 m<sup>2</sup>.

| Dimensões |                                                                               |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Leste:    | 192,00 m para a Rua Manoel Borba Gato;                                        |
| Sul:      | 220,00 m com propriedades limítrofes;                                         |
| Oeste:    | 200,00 m com Rodovia Fernão Dias;                                             |
| Norte:    | 350,00 m com alça de acesso da Rodovia Fernão Dias e propriedades limítrofes. |



O terreno do imóvel avaliando é cortado por uma linha de transmissão de energia elétrica, possuindo um total de 20 torres para sua sustentação. A imagem a seguir mostra um esquema da área de projeção das linhas de transmissão (linhas de transmissão em azul):



LINHAS DE TRANSMISSÃO DE ENERGIA ELÉTRICA

#### b. Construções

Trata-se de um imóvel logístico composto por área de galpão, áreas administrativas, prédios de apoio e área de estacionamento de veículos e caminhões.

A seguir, uma breve descrição das especificações das construções.

#### Composição Física e Uso Atual

Os edifícios do imóvel possuem a seguinte composição:

- Galpão - Térreo: área de armazenamento, docas e áreas de apoio;
- Galpão -Mezanino: área de escritórios, sanitários e copa;
- Administrativo: escritórios, salas de reunião, refeitório, copas e sanitários;
- Apoio: guarita, apoio ao motorista, depósito e vestiários.

O galpão possui configuração poligonal, com área principal e secundária, com pé direito variando entre 10 e 14 metros, piso de alta resistência e cobertura com isolamento térmico.

### Características Construtivas

Os edifícios possuem estrutura de concreto armado, fachadas em concreto e caixilharias de alumínio.

### Acabamentos

A seguir uma descrição dos acabamentos dos principais ambientes:

| Local          | Piso                                 | Paredes                                      | Teto               |
|----------------|--------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------|
| Galpão         | Concreto armado com alta resistência | Pintura com tinta acrílica e concreto polido | Cobertura metálica |
| Administrativo | Porcelanato e concreto polido        | Pintura em tinta acrílica                    | Forro em gesso     |
| Apoio          | Concreto polido                      | Cerâmica e Pastilha                          | Forro em gesso     |
| Refeitório     | Concreto polido                      | Pintura com tinta acrílica                   | Forro em gesso     |

### c. Instalações e Equipamentos

#### Circulação Vertical

- Escadas internas ligando térreo ao mezanino do galpão;
- Escadas internas nos edifícios de apoio;
- Rampa de acesso de veículos ligando a entrada ao estacionamento.

#### Sistema de Ar Condicionado

- Sistema VRF nas áreas administrativas.

#### Sistema de Abastecimento de Água e Combate a Incêndio

- Água potável em reservatório localizado na área exterior, com reserva de incêndio e bombas de pressurização. Redes de hidrantes, extintores de água pressurizada e CO2 e sprinklers.

#### Sistema de Segurança Predial

- Controle de acesso com portaria blindada e torniquete;
- Cercamento elétrico ao redor de toda a propriedade;
- Sistema de monitoramento com CFTV.

#### Serviços aos Ocupantes e/ou Visitantes

- Estacionamento Self-Parking;

- Central de correspondência.

#### d. Vagas de Estacionamento

De acordo com as plantas enviadas pelo cliente, o imóvel conta com estacionamento interno com vagas de veículos de passeio, além de pátio de estacionamento para caminhões.

### 1.1.7 Quadro de Áreas

Não foi realizada a medição do imóvel, porém, como instruído, nós confiamos nas áreas que nos foram fornecidas pelo cliente.

Resumidamente, o imóvel avaliando possui as seguintes áreas:

#### Quadro de Áreas

| #            | Descrição                   | Área (m²)        |
|--------------|-----------------------------|------------------|
| 1            | Pavimento Térreo            | 15.477,36        |
| 2            | Mezanino 01                 | 987,38           |
| 3            | Mezanino 02                 | 949,12           |
| 4            | Passarela                   | 34,83            |
| 5            | Marquize                    | 1.038,93         |
| 6            | Edifício 01                 | 1.841,06         |
| 7            | Edifício 02                 | 1.476,71         |
| 8            | Edifício 03                 | 23,27            |
| 9            | Edifício 04 (a regularizar) | 2.587,13         |
| <b>Total</b> |                             | <b>24.415,79</b> |

Fonte: Quadro de áreas fornecido pelo cliente.

As fotografias do imóvel estão anexadas ao Apêndice B.

### 1.1.8 Estado de Conservação e Idade Aparente

Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, não necessitando de reparos emergenciais<sup>1</sup>.

Quanto ao estado de conservação, apesar de se tratar de uma construção recente, durante e vistoria foram identificadas algumas necessidades de reparos, principalmente nos prédios de apoio e, portanto, estimamos a idade aparente em torno de 10 anos.

<sup>1</sup> A CBRE não foi instruída a verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testamos os equipamentos e serviços anteriormente mencionados. Não temos razões para suspeitar de que exista algum problema sério, mas não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações. Nós consideramos apenas a vistoria limitada ao propósito desta avaliação.

### 1.1.9 Questões Ambientais

---

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco algum<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação do terreno ou edifício ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental.

## 1.2 PLANEJAMENTO URBANO

### 1.2.1 Uso e Ocupação do Solo

Fizemos consulta aos órgãos públicos competentes e à legislação em vigor.

Destaca-se a Lei Municipal nº 6.253, de 24 de maio de 2007, que regulamenta o atual zoneamento, disciplina e ordena o parcelamento, uso e ocupação do solo no município de Guarulhos.

Segundo esta lei, o imóvel pertence à Macrozona de Consolidação Urbana, enquadrando-se em uma ZM - A, nas quais se pretende estimular a diversificação de usos, permitindo-se maior densidade construtiva. As seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação definidos na lei:

| PDE (Lei nº 6.253 de 24 de maio de 2007) |                                     |
|------------------------------------------|-------------------------------------|
| Macrozoneamento:                         | Macrozona de Consolidação Urbana    |
| Zoneamento:                              | ZM - A                              |
| Coefficiente de Aproveitamento Mínimo:   | -                                   |
| Coefficiente de Aproveitamento Básico:   | De 1,5 a 4,0                        |
| Taxa de Ocupação Máxima:                 | 80%                                 |
| Recuo mínimo frontal (h > 3,5 m) (m):    | 5,0                                 |
| Usos permitidos:                         | Residencial, Comercial e Industrial |

Fonte: Prefeitura do Município de Guarulhos, SP.

Por fim, consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

### 1.2.2 Desapropriações

Consultas efetuadas junto à Prefeitura do Município de Guarulhos não revelaram a existência de qualquer projeto, aprovado ou em estudo, de desapropriações ao imóvel.

## 1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS

### 1.3.1 Titulação

Recebemos cópia da certidão de matrícula do imóvel, cujos principais detalhes estão descritos na tabela a seguir:

| TITULAÇÃO             |                                       |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Registro nº:          | 119.123, 119.124 e 119.125            |
| Área Terreno (m²):    | 49.613,00                             |
| Proprietário:         | JBS Investimentos e Participações S/A |
| Oficial de Registros: | Registro de Imóveis de Guarulhos      |
| Data da Certidão:     | 30/10/2017                            |

Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento do proprietário.

Para este trabalho, assumiremos a ausência de quaisquer dívidas, dúvidas ou ônus que pudessem vir a interferir na determinação do valor de mercado do imóvel.

### 1.3.2 Dispêndios

Recebemos cópias da notificação de imposto predial e territorial urbano (IPTU) para o exercício de 2018, onde constam as informações a seguir:

| IPTU - 2018             |                                   |
|-------------------------|-----------------------------------|
| Número do contribuinte: | 111.31.91.0030.00.000             |
| Proprietário:           | Rodrigo Sayago Soares             |
| Compromissário:         | Intermodal Brasil Logística Ltda. |
| Área Construída (m²):   | 21.828,76                         |
| Área de Terreno (m²):   | 49.613,00                         |
| Ano da Construção:      | 2014                              |
| Uso da Construção:      | Edifício Industrial Médio         |
| Valor Venal (R\$):      | 24.011.200,40                     |
| Valor do Imposto (R\$): | 440.632,79                        |

Fonte: Boleto de IPTU 2018 fornecido pelo cliente.

Para este trabalho, assumiremos que o cliente tem total conhecimento da situação fiscal do imóvel e que não existem quaisquer pendências fiscais em relação ao imóvel que possam impedir ou afetar o seu valor de venda.

## 1.4 OCUPAÇÃO E HABITABILIDADE

De acordo com as informações recebidas pelo cliente, o imóvel possuía um contrato de locação atípico em assinatura no qual constam as informações a seguir:

### Ocupante - Resumo do Contrato de Locação

|                                                |                                                   |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Área Total Locável (m²):                       | 49.613,00                                         |
| Locador:                                       | Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico |
| Locatário:                                     | Intermodal Brasil Logística Ltda.                 |
| Data de Início:                                | 01/10/2016                                        |
| Data de Término:                               | 30/09/2026, renovável por mais 10 anos            |
| Período (meses):                               | 120                                               |
| Aluguel Base (R\$):                            | 630.000,00                                        |
| Aluguel Utilizado nos cálculos (R\$):          | 630.000,00                                        |
| Aluguel por m² área construída (com desconto): | 25,80                                             |
| Índice de Correção Monetária:                  | IGPM - FGV                                        |

Ainda, segundo informações do cliente, no contrato de locação a ser firmado, o locatário abrirá mão do direito à revisão do valor de aluguel. Portanto, será fixado o valor atual de locação até o fim do contrato (primeiro período de 10 anos).

Recebemos cópia do Alvará de Regularização do imóvel, emitido em 14/06/16, atestando que o mesmo atende os requisitos da legislação local quanto à habitabilidade e uso.



---

# 2

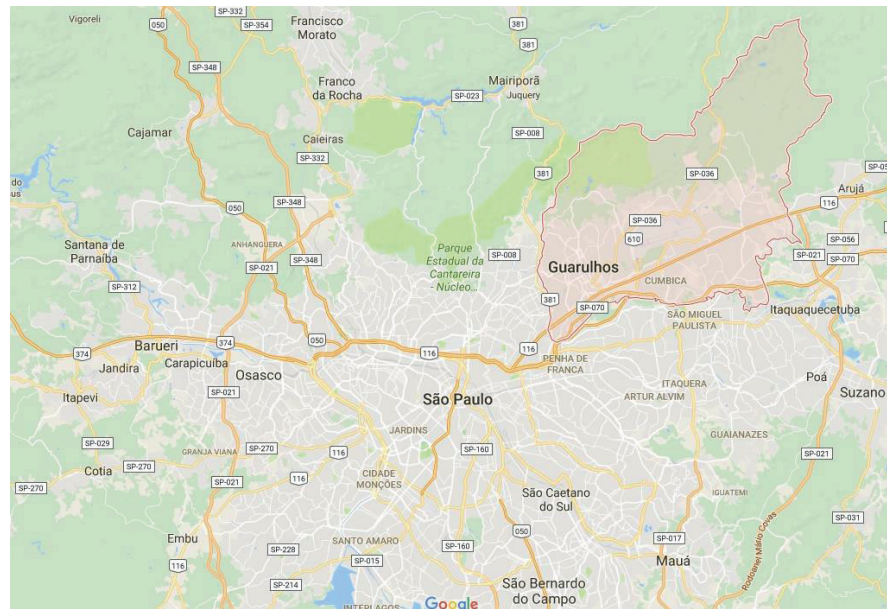
## CONDIÇÕES DE MERCADO

---

## 2.1 ECONOMIA LOCAL

Guarulhos é um município brasileiro do estado de São Paulo e está localizado na latitude 23° 27' 46" S e longitude 46° 31' 58" O, estando a uma altitude de 759 metros acima do nível do mar.

O Município está localizado a cerca de 35 quilômetros da cidade de São Paulo e é acessível principalmente pelas rodovias Presidente Dutra (SP-060 ou BR-116) e Rodovia Mario Covas (SP-021).



GUARULHOS/SP

De acordo com a estimativa de população do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) de 2017, Guarulhos tem uma área de 319 km<sup>2</sup> e uma população de 1.349.113 habitantes, resultando em uma densidade populacional de 3.834 habitantes/km<sup>2</sup>. A cidade tem uma população predominantemente urbana.

O Produto Interno Bruto (PIB), registrado em 2014 pelo IBGE, foi de aproximadamente R\$ 51.390 bilhões de reais, resultando em um PIB per capita de R\$ 39.162,96. É o quarto maior PIB do estado de São Paulo (depois de São Paulo, Osasco e Campinas) e o terceiro maior da Região Metropolitana (depois de São Paulo e Osasco).

A distribuição do PIB está predominante entre as atividades industriais e de serviços. Assim, destaca-se a presença evidente de serviços logísticos e de transportadoras na cidade.

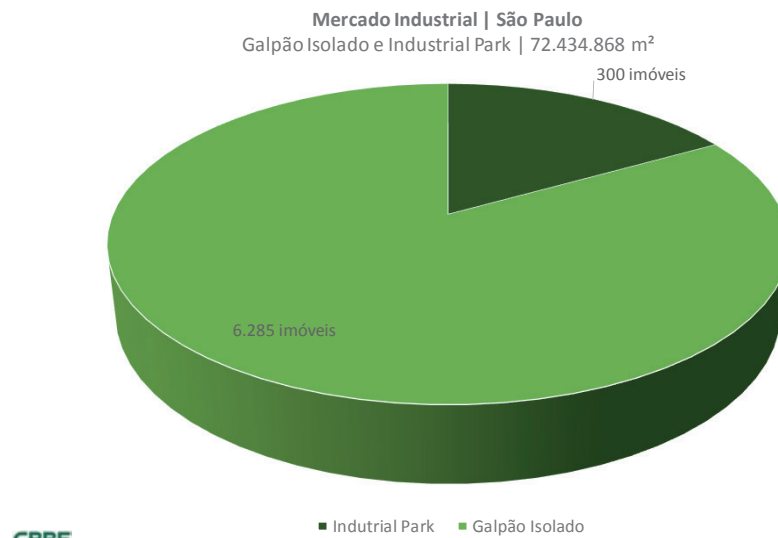
## 2.2 O MERCADO ESPECÍFICO

### 2.2.1 O Mercado de Industrial Parks

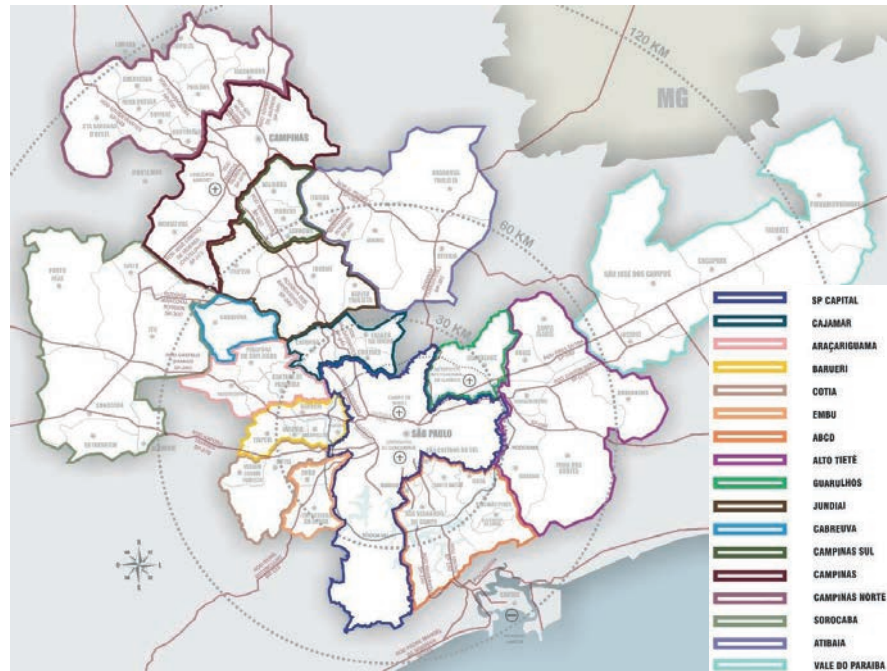
#### a. Estoque Total

O estoque total do mercado industrial está dividido em dois tipos de imóveis: galpões isolados e *industrial parks*. Galpões isolados referem-se à indústrias ou galpões de armazenagem localizados isoladamente (em geral fora de condomínio abrigando uma única empresa) enquanto a tipologia *industrial parks* referem-se aos centros de distribuição concebidos por galpões modulares em um formato de condomínio (rateio de despesas), sendo possível disponibilizá-los para diversas empresas.

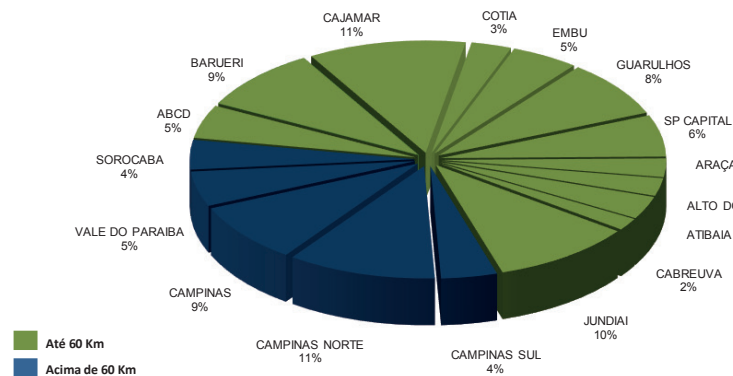
O estado de São Paulo possui mais de 72 milhões de metros quadrados divididos nestas duas tipologias de produtos (galpões isolados e *industrial parks*), cuja maior concentração está em galpões isolados, totalizando cerca de 60 milhões de metros quadrados (83% do estoque total), apresentado no gráfico abaixo.



Ao analisar o estoque total de *industrial parks* do estado de São Paulo, composto por mais de 12 milhões de metros quadrados, temos a seguinte distribuição de regiões, de acordo com o mapa e o gráfico apresentados a seguir.



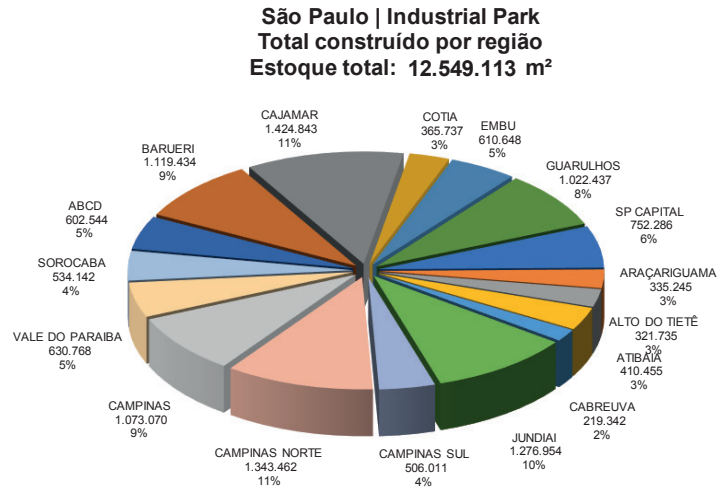
**São Paulo | Industrial Park**  
**Total construído por região**  
**Estoque total: 12.549.113 m²**



**CBRE**

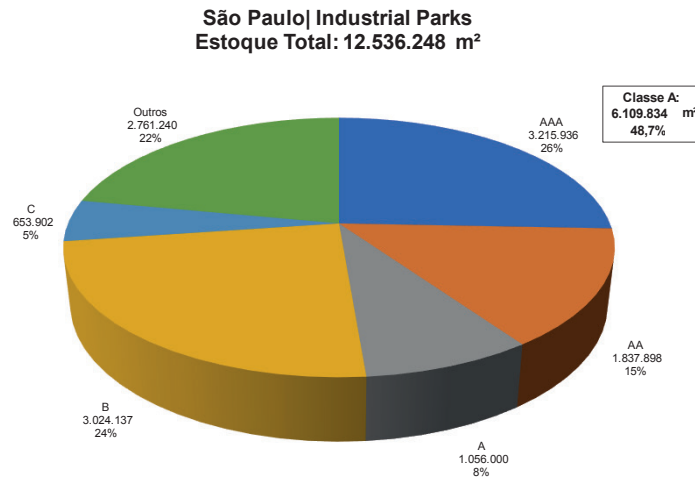
Em se tratando de imóveis logísticos, a distribuição do estoque no estado de São Paulo pode ser dividida em raios a partir da capital, sendo até 30 km (onde situa-se o imóvel objeto desta avaliação), de 30 a 60 km e acima de 60 km. Mais de 8 milhões de metros quadrados estão localizados no raio de até 60 km.

Abaixo apresentamos a distribuição do estoque de *Industrial Parks* das 17 regiões do estado de São Paulo. Atualmente a cidade de Guarulhos, onde encontra-se o imóvel avaliando, está entre os maiores estoques do estado, com mais de 1 milhão de metros quadrados.



**CBRE**

A seguir apresentamos o volume do estoque total por qualidade no estado de São Paulo e, em seguida, o de Guarulhos.



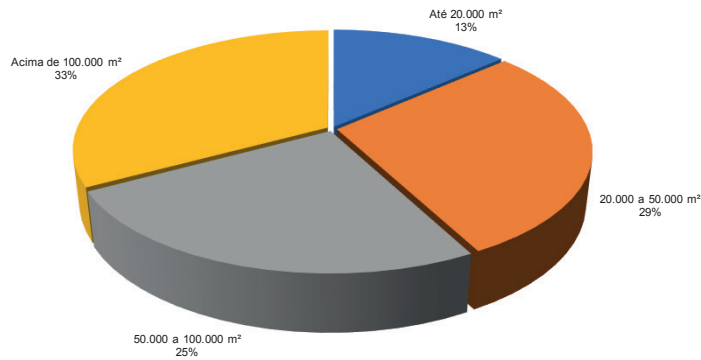
**CBRE**

Pode-se dizer que os imóveis de maior qualidade estão classificados nas Categorias Classe A, AA e AAA, sendo este último a classificação para os empreendimentos de melhores especificações técnicas tais como suas características construtivas, localização, especificações técnicas, eficiência dos galpões entre outros fatores.

O Estado de São Paulo possui praticamente metade de seu estoque em imóveis classificados como Classe A, AA e AAA, sendo o maior volume representado pelos *industrial parks* Triple A (AAA).

O gráfico a seguir apresenta a distribuição do estoque por faixa de área de *industrial park* no estado e, em seguida, em Guarulhos:

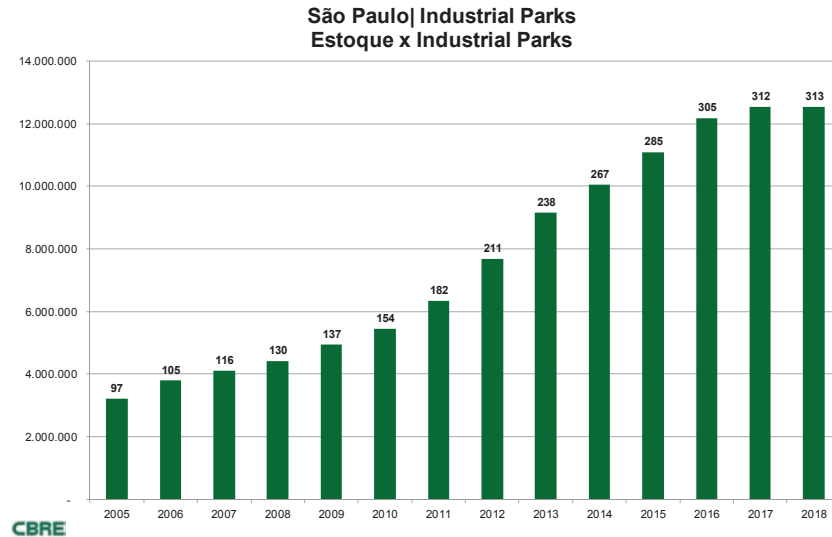
**Industrial Park | São Paulo**  
**Total construído por faixa de área do condomínio**  
**Volume total construído: 12.549.113 m<sup>2</sup>**



### CBRE

No Estado de São Paulo a distribuição do estoque por área de condomínio é equilibrada entre as quatro faixas de áreas demonstradas.

O desenvolvimento e a profissionalização do mercado de *industrial parks* é relativamente recente, cuja conclusão podemos obter ao analisar o gráfico a seguir, em que demonstramos a evolução do estoque deste nicho do mercado imobiliário desde 2005:



É possível notar que o mercado triplicou seu estoque no estado de São Paulo em aproximadamente 10 anos, passando de 4 milhões de metros quadrados em 2007 para 12 milhões de metros quadrados em 2018.

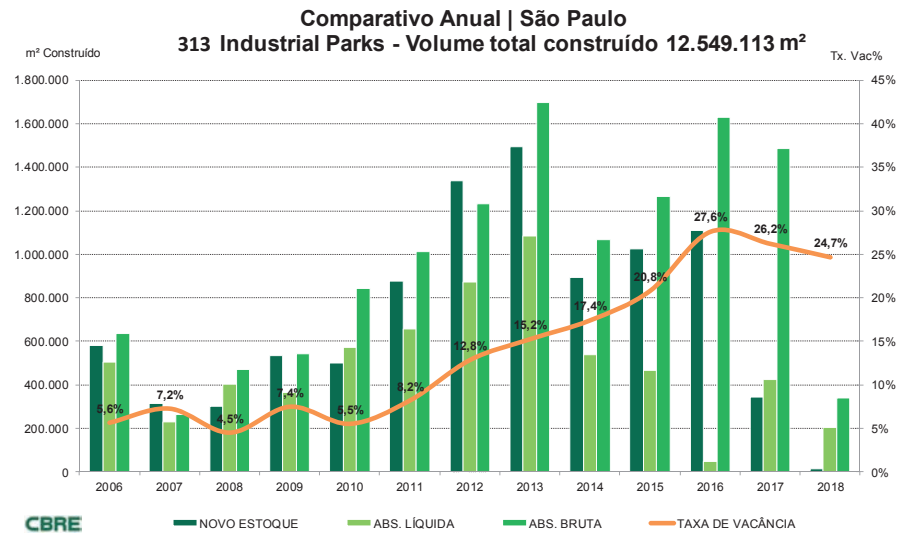
## 2.2.2 Indicadores de Oferta e Demanda

Apresentamos os principais indicadores do mercado de *industrial parks*:

- Novo Estoque: entende-se por novo estoque os novos empreendimentos entregues ao mercado anualmente;
- Absorção Bruta: entende-se por absorção bruta o espaço absorvido por empresas no segmento logístico/ armazenagem em *industrial parks*; por exemplo, uma empresa, ao migrar sua ocupação de um módulo logístico de 1.000 m² para outra de 1.500 m², resulta uma absorção bruta de 1.500 m²;
- Absorção Líquida: entende-se por absorção líquida o aumento efetivo absorvido por uma empresa, já descontado o espaço que se tornou vago nesse período; como exemplo, uma empresa que ocupava 1.000 m² em um condomínio logístico passa a ocupar 1.500 m² em outro empreendimento, a absorção líquida é de 500 m², visto que ela expandiu 500 m² de sua ocupação, representando, portanto, seu crescimento efetivo no mercado;
- Taxa de Vacância: representa o percentual de imóveis vagos no mercado sobre o estoque total.

### a. O Mercado de Industrial Parks de São Paulo

Abaixo a evolução dos indicadores no estado de São Paulo:



Em virtude do crescimento expressivo do novo estoque nos anos de 2010 a 2013, passando de 500.000 m² para 1.500.000 m² entregues ao ano, os anos posteriores tiveram um reflexo deste aumento bem como consequência das dificuldades macroeconômicas presenciadas durante o período, ocasionando no aumento da oferta disponível bem como da taxa de vacância.

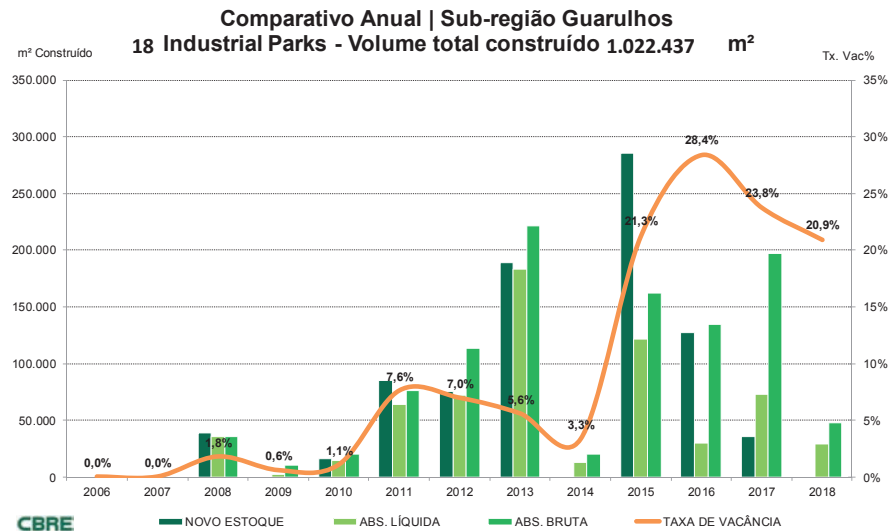
Historicamente, o menor índice de vacância no período acima apresentado foi identificado no ano de 2008 em que apenas 4,5% dos imóveis estavam disponíveis para locação. Pode-se dizer que uma taxa de vacância equilibrada para o mercado, ideal tanto para inquilinos como para proprietários, é entre 12% e 15%. Deste modo, podemos concluir que a vacância atual de mercado, na ordem de 24,7% é alta para o mercado e favorece os inquilinos em virtude do maior volume de espaços disponíveis no segmento.

Por outro lado, ao analisar o índice indicado pela absorção bruta, notamos que 2016 e 2017 foram os anos de maior volume de transações (perdendo apenas para 2013). Deste modo, entendemos que, embora o crescimento efetivo (absorção líquida) tenha sido próximo de zero, a movimentação de mercado foi muito expressiva, reflexo do movimento de *flight to quality*, em que as empresas ocupantes buscam espaços de melhor qualidade, mais eficientes e melhores localizadas em geral oferecidas por novos empreendimentos de alto padrão entregues no mercado. Estas empresas acabam sendo atraídas por condições comerciais convidativas, estabelecendo uma nova tendência de mercado.



## b. O Mercado Logístico de Guarulhos

Abaixo a evolução dos indicadores em Guarulhos:



Ao analisar o mercado logístico deste município no qual identificamos 18 *Industrial Parks* e um estoque de mais de 1.000.000 m², notamos o seguinte comportamento: identificamos uma absorção bruta na ordem de 200.000 m² em 2017, muito acima da identificada no ano anterior. Porém, a absorção líquida, ou seja, o crescimento efetivo de mercado, era em torno de 70.000 m², quase três vezes maior que o ano anterior. Entretanto, comparativamente à absorção líquida do Estado de São Paulo, identificamos que este volume representa um terço do indicador total. Por esta razão, identificamos uma ligeira queda de vacância de 28,4% em 2016 para 20,9% em 2018. Apesar da melhora dos indicadores e dos sinais de recuperação, essa taxa ainda é considerada alta, favorecendo os inquilinos.

## 2.2.3 Oferta Disponível

### a. Terrenos

A oferta para terrenos de médio a grande porte (com mais de 10.000 m²) em áreas urbanas é restrita, fruto da densa ocupação da região.

Áreas disponíveis com este porte normalmente estão localizadas com maior disponibilidade em regiões próximas às rodovias, com perfil rural (chácaras e sítios), principalmente ao se afastar da área urbana de Guarulhos sentido São José dos Campos.

Foram encontrados imóveis comparáveis para venda como área de terreno em uma faixa entre 12.000 m² e 186.000 m².

As localizações dos imóveis identificados em pesquisa variam bastante, com maior concentração nos bairros de Bonsucesso e Água Chata, regiões com desenvolvimento e ocupação mais recentes do que áreas mais próximas a São Paulo.

### e. Industrial Parks

Já se tratando de galpões para locação, pode-se dividir os imóveis em 2 grandes grupos: galpões isolados e galpões localizados em condomínios (*Industrial Parks*).

De modo geral, galpões isolados são mais antigos, de menor porte e com especificações técnicas inferiores. Esse tipo de construção é predominante em bairros de ocupação mais consolidada e antiga, como o caso da Cidade Industrial Satélite de Cumbica.

Por outro lado, os Industrial Parks surgiram e passaram a se multiplicar nos últimos anos, principalmente entre 2007 e 2013. Com isso em mente, é possível entender que a maioria destes imóveis está localizada em regiões mais afastadas de São Paulo ao longo do eixo Dutra-Ayrton Senna.

A pesquisa realizada na região revelou grande disponibilidade de áreas para locação em Industrial Parks e galpões isolados, com áreas disponíveis na faixa entre 2.120 m<sup>2</sup> e 85.000 m<sup>2</sup>.

## 2.2.4 Demanda Para Ocupação

---

A demanda para terrenos incorporáveis na região da Rodovia Dutra e da Ayrton Senna pode ser considerada entre baixa e média. O cenário macroeconômico atual do ritmo da atividade industrial diminuiu a demanda para ocupação deste tipo de imóvel, principalmente se tratando de imóveis de especificações técnicas inferiores e sem acesso direto às rodovias. Indústrias em geral têm buscado a realocação de suas instalações para áreas com subsídio de ocupação e isenção de impostos buscando diminuir seu custo operacional, principalmente no interior do estado e em outros estados.

No entanto, a profissionalização do setor de logística e transportes na última década, além do grande crescimento do *e-commerce*, tem resultado no aumento da demanda para a ocupação de imóveis logísticos de alto padrão, que permitem que empresas consolidem suas atividades e reduzam custos através do aumento da eficiência da ocupação.

Com isso em mente, grandes áreas despertam interesse de investidores e incorporadores com o objetivo de desenvolver imóveis logísticos. Esses grandes *players* têm dado ênfase a áreas com localização *prime* e com possibilidade de maior aproveitamento, além de livres de restrições legais e ambientais.

Já se tratando de imóveis para locação, a demanda para ocupação tem se mostrado retraída nos últimos anos, com seguidos períodos de baixa demanda que, aliados com grande novo estoque entregue nos últimos anos, impulsionou a taxa de vacância para patamares elevados.

Galpões isolados, geralmente mais antigos, de menor porte e de especificações técnicas de pior qualidade tendem a sofrer com menos demanda, uma vez que empresas buscam áreas de ocupação mais eficiente.

Por outro lado, os Industrial Parks, embora também tenham sofrido com diminuição da demanda para locação, mostram-se um pouco mais resilientes, uma vez que são mais novos e com especificações técnicas mais modernas, possibilitando uma ocupação mais eficiente e segura.

## 2.2.5 Valores Praticados

---

### a. Terrenos

Foi realizada pesquisa de terrenos para venda na região e em regiões próximas ao longo das Rodovias Presidente Dutra. Nela, foi possível identificar preços pedidos variando na faixa de R\$ 231/m<sup>2</sup> a R\$ 2.160/m<sup>2</sup>.

De modo geral, os preços pedidos variam de acordo com diversos fatores, tais como distância para São Paulo, facilidade de acesso pelas rodovias, infraestrutura urbana, possibilidade de aproveitamento, porte, zoneamento etc.

Dentro da faixa de valores apresentada, os preços pedidos mais elevados consistem em terrenos em regiões densamente povoadas nas proximidades de São Paulo e fácil acesso principalmente para a Rodovia Dutra, além de possuírem boa possibilidade de aproveitamento. Já os valores mais baixos da faixa de valores obtida representam terrenos com menor aproveitamento, porte maior e localização descentralizada, principalmente em regiões com maior abundância de glebas como na região do Bonsucesso e Água Chata.

### b. Industrial Parks

Com relação a galpões para locação em Industrial Parks e galpões isolados, pesquisa realizada no mercado local identificou preços pedidos na faixa entre R\$ 12/m<sup>2</sup> e R\$ 23/m<sup>2</sup>. Devemos destacar os empreendimentos GLP Guarulhos, GR Guarulhos e Bonsucesso LogPark, empreendimentos de alto padrão.

## 2.3 DEMANDA PARA INVESTIMENTO

Para analisar o mercado de investimento imobiliário, primeiramente convém identificar os principais grupos atuantes, descritos a seguir.

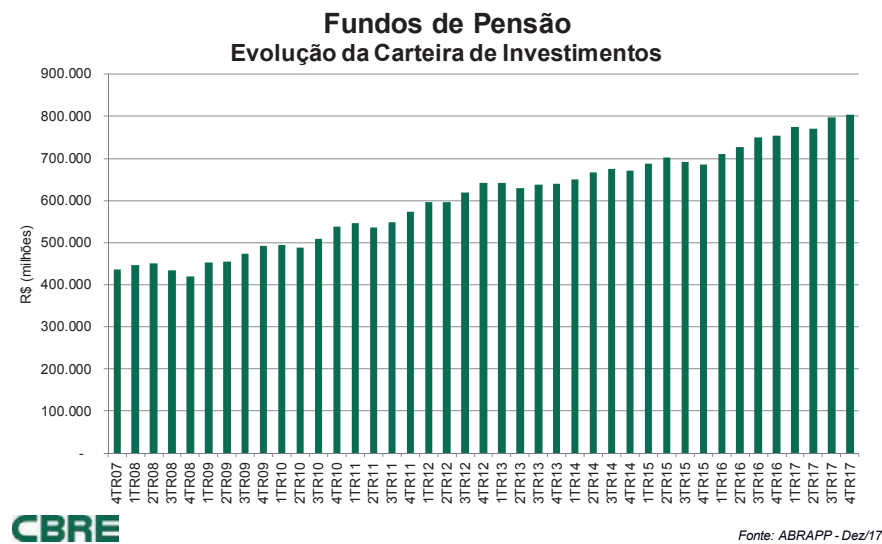
### 2.3.1 Investidores Nacionais

#### a. Institucionais

Os investidores institucionais nacionais compreendem, basicamente, os fundos de pensão e outras instituições sem fins lucrativos.

Em junho de 2017, havia 263 fundos de pensão no país – a maioria ligada a empresas estatais – os quais possuem cerca de R\$ 770 bilhões em investimentos, cerca de 2,5 milhões de participantes ativos, e pouco menos de 4,0 milhões de dependentes.<sup>3</sup>

O gráfico abaixo mostra a evolução do valor da carteira de investimentos dos fundos de pensão brasileiros, nos últimos 10 anos:



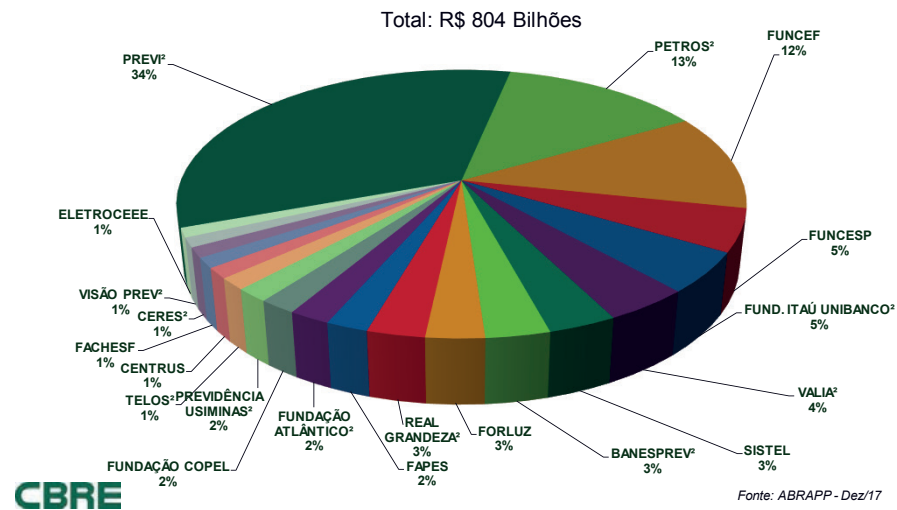
De acordo com o tamanho de suas carteiras, os fundos de pensão podem ser classificados em 4 grandes grupos:

<sup>3</sup> Consolidado Estatístico. Associação Brasileira das Entidades Fechadas de Previdência Complementar – ABRAPP. Dezembro de 2016.

| Classe | Portfólio                            | Número de Instituições |
|--------|--------------------------------------|------------------------|
| 1      | Acima de R\$ 10 bilhões              | 12                     |
| 2      | Entre R\$ 1 Bilhão e R\$ 10 Bilhões  | 88                     |
| 3      | Entre R\$ 500 Milhões e R\$ 1 Bilhão | 45                     |
| 4      | Até R\$ 500 Milhões                  | 117                    |

O gráfico a seguir apresenta os 20 maiores Fundos de Pensão pelo total de recursos investidos:

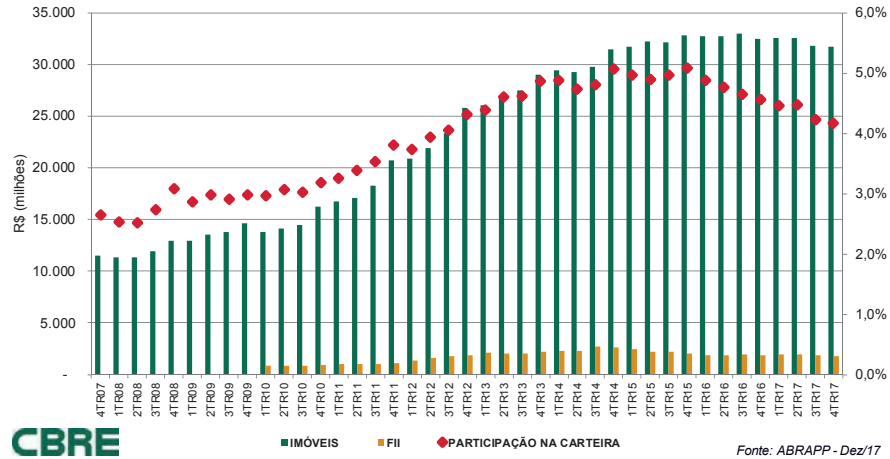
#### Maiores Fundos de Pensão por Valor da Carteira de Investimentos



Estes fundos concentram aproximadamente 66% do total de recursos investidos pelos fundos de pensão brasileiros.

Após uma queda nos investimentos imobiliários diretos, iniciada ainda nos anos de 1990, a participação dos investimentos imobiliários na carteira dos fundos de pensão permaneceu baixa, próximo a 3%, até o final de 2010. A partir de então, nota-se um "retorno" destes investidores ao mercado e, hoje, os imóveis representam 4,2% da carteira de investimentos, enquanto os Fundos de Investimento Imobiliário – FIIs somam apenas 0,23%, como mostra o gráfico abaixo.

### Fundos de Pensão Evolução da Carteira de Investimentos Imobiliários



Mais recentemente, mudanças na regulação do setor também trazem alternativas para os fundos de pensão. A resolução 3.792 do Conselho Monetário Nacional, no seu capítulo VI, define os segmentos de aplicação permitidos aos fundos de pensão e acrescenta, além do segmento “Imóveis”, o de “Investimentos Estruturados”, que inclui cotas de fundos de investimento imobiliário.

A resolução também estabelece limites para a alocação dos recursos dos fundos de pensão. O quadro abaixo apresenta os limites para investimentos diretos e indiretos no mercado imobiliário<sup>4</sup>:

| Segmento                   | Tipo de Investimento                            | Limite |
|----------------------------|-------------------------------------------------|--------|
| Renda Fixa                 | Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)    | 20%    |
|                            | Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)             | 20%    |
| Investimentos Estruturados | Cota de Fundo de Investimento Imobiliário (FII) | 10%    |
| Imóveis                    |                                                 | 8%     |

Além do limite de recursos alocados, há limitação de alocação por emissor: 20% se instituição financeira autorizada pelo BACEN, 10% se companhia securitizadora e 10% no caso de fundo de investimento do segmento investimentos estruturados. Adicionalmente, existe também limite de concentração por emissor, como por exemplo, de até 20% do patrimônio líquido de fundo de investimento do segmento investimentos estruturados.

<sup>4</sup> Não estão incluídos limites para aplicação em renda variável (mercado de ações), que também podem incluir empresas de base imobiliária.

Atualmente, os fundos de pensão detêm cerca de R\$ 1,81 bilhões em cotas de fundos imobiliários.

### c. Property Companies

O número de empresas especializadas em investimento imobiliário no Brasil é, tradicionalmente, restrito. São empresas com grande capital e muito exigentes na aquisição dos imóveis, preferindo aqueles com boa localização, dificilmente aceitando imóveis vagos.

Além de aquisições para investimento (imóveis alugados), estas empresas têm-se interessado por edifícios inteiros com a finalidade de reformá-los para atualizar suas especificações técnicas e, posteriormente, ofertá-los ao mercado de locação e/ou venda, bem como oportunidades de incorporação com vistas a obter retornos elevados.

Operações do tipo *built-to-suit* com empresas de médio e grande porte dispostas a assinar contratos de locação de longo prazo, embora não muito frequentes, são também potenciais negócios para tal grupo de investidores.

As três maiores *property companies* brasileiras são: BR Properties, São Carlos e Cyrela Commercial Properties (CCP), que são comercializadas na bolsa de valores de São Paulo – BOVESPA – e possuem ativos que somam cerca de R\$ 17 bilhões.

Seus portfólios são diversificados em termos de tipo de imóvel (escritório, industrial/logística, varejo, shopping centers), sendo que a CCP é mais direcionada para o desenvolvimento/incorporação enquanto as outras duas aliam aquisições de imóveis prontos e redesenvolvimento e/ou reposicionamento de ativos.

Nos últimos 10 anos, o mercado de imóveis industriais/logística teve como destaque a GLP que adquiriu em 2014 o portfólio industrial da BR Properties (incorporado da WTorre Properties em uma operação conjunta com BTG Pactual em 2012) e também os imóveis industriais da Prosperitas (antigo portfólio da Braccor) em 2012, se tornando a maior *property company* no segmento industrial atuante no Brasil, além da CCP, outro importante player deste mercado. Esses players possuem atuação em escala nacional, com foco em empreendimentos para renda, inicialmente com operações do tipo *built-to-suit* e mais recentemente com grande participação também em desenvolvimento de empreendimentos especulativos.

Das transações mais recentes, destaca-se a relevância dos players internacionais Brookfield e Blackstone, com aquisições dos imóveis do Fundo Opportunity ao final de 2014, e de parte da carteira da BR Properties ainda no segundo semestre deste ano. De acordo com os números divulgados, as transações totalizam cerca de R\$ 3,8 bilhões, sendo R\$ 700 milhões referentes à transação do Opportunity (quatro edifícios de escritórios no Rio de Janeiro) para a Blackstone, e o restante dividido em duas transações para Brookfield (escritórios e varejo em São Paulo e Rio de Janeiro) e Blackstone (imóveis industriais, escritórios e varejo) individualmente. O cap rate estimado para estas transações estaria em torno de 9% a 11% a.a..

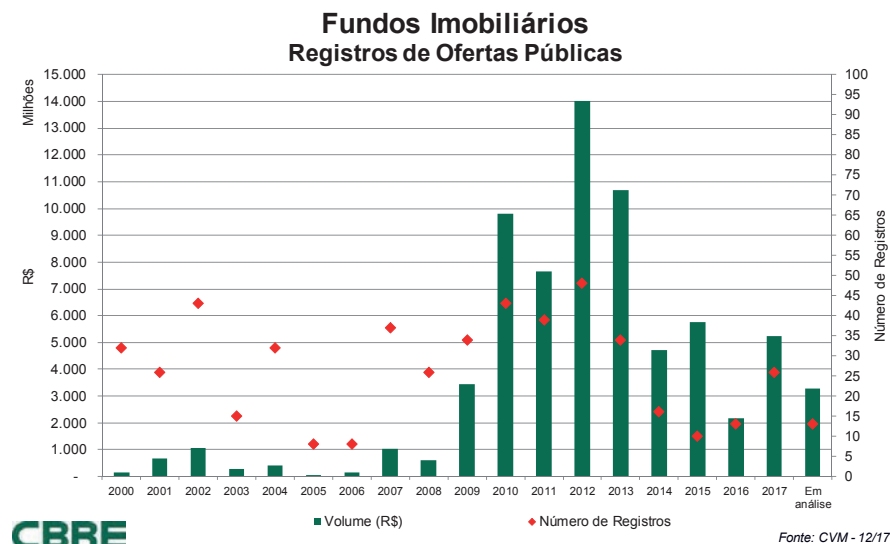
#### d. Fundos de Investimento Imobiliário

Os fundos imobiliários, que tomaram força nas economias mais maduras nos anos de 1990, surgiram como forma de ampliar o leque de investidores, antes restrito às instituições com grande disponibilidade de capital e capacidade de gestão do portfólio.

Basicamente, estes fundos podem ser de dois tipos: os fundos públicos, listados nas bolsas de valores, e os fundos privados. O primeiro tipo caracteriza-se por uma maior regulamentação, pois é direcionado ao público em geral, enquanto o segundo tipo é mais comumente direcionado a investidores institucionais.

No Brasil, os fundos imobiliários foram criados pela Lei 8.668/93 e regulamentado pela instrução CVM nº 472 de 2008. Os fundos estão sujeitos a um regime tributário incentivado (Lei 9.779/99), assim como o cotista (Leis 11.196/05 e 11.033/04).

O gráfico abaixo apresenta o histórico de registros de fundos imobiliários na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nos últimos anos:



O salto no volume de registros desde 2009, quando um total de R\$ 3,5 Bilhões foi registrado, é notável. Em 2010 e 2012 o recorde foi quebrado, com mais de R\$ 9,5 Bilhões e R\$ 14 Bilhões em registros. Em 2013 e 2014, houve uma retração no registro de ofertas públicas, para cerca de R\$ 10,5 Bilhões e R\$ 4,7 Bilhões, respectivamente. Já em 2015, houve cerca de R\$ 5,7 bilhões em registros. Em 2017, havia aproximadamente R\$ 5,1 bilhões em registros, e atualmente outros R\$ 3,1 bilhões em análise.

Nos últimos anos, ficou claro o esforço das instituições financeiras e das entidades ligadas ao mercado imobiliário de aquecer o mercado de fundos imobiliários. Em outubro de 2017, havia 275 FIs cadastrados na CVM, com patrimônio líquido de mais de R\$ 61 bilhões.

O yield do dividendo é calculado sobre o valor atual da cota. Nota-se uma concentração dos retornos entre 7% e 11% a.a., lembrando que o retorno é líquido, pois este tipo de investimento é isento de imposto de renda.



### e. Pessoas Físicas

Este segmento é amplo e diversificado e reúne investidores capazes de decidir rapidamente e que procuram os imóveis como investimento no longo prazo.

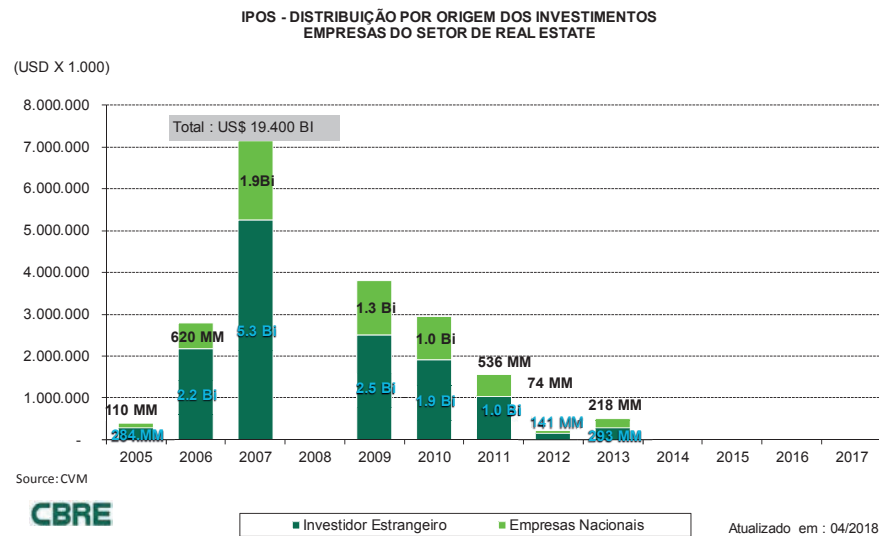
Nos últimos anos, o crescimento da economia com consequente acumulação de capital e o cenário favorável para investimento em imóveis (queda na taxa de juros), tem permitido maior demanda neste segmento e até aumento no “ticket” médio dos investidores.

Em geral, este tipo de investidor se concentra mais em andares de escritórios e pequenos imóveis, com o valor das transações situando-se abaixo da casa dos R\$ 5 milhões, muito embora algumas transações possam chegar a R\$ 10 milhões e algumas alcancem até R\$ 20 milhões.

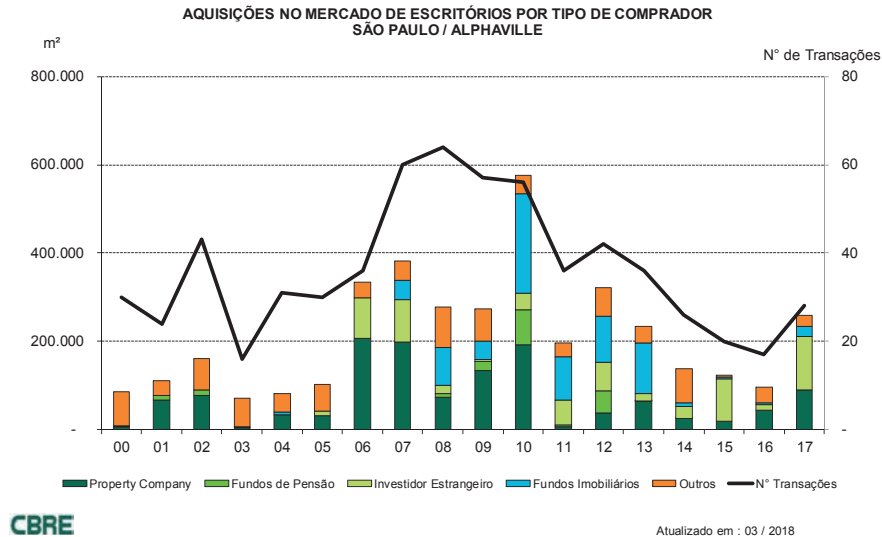
## 2.3.2 Investidores Estrangeiros

Embora o país tenha enfrentado recentemente um cenário de instabilidade política e econômica, o mercado imobiliário nacional continua a atrair interesse dos investidores estrangeiros, principalmente devido à possibilidade de atingir retornos elevados em comparação aos alcançados em mercados mais maduros.

Primeiramente a estratégia de entrada destes investidores foi a aquisição de participação de empresas nacionais ou parceria com empresas locais de modo a acelerar a curva de aprendizado no mercado brasileiro. Como consequência, tiveram grande participação nas ofertas públicas de ações (IPOs) de empresas de incorporação ocorridas em 2006/2007 e também em 2008 após a crise de crédito nos mercados desenvolvidos. Entre 2005 e 2013, aproximadamente US\$ 19,4 Bilhões foram investidos por estrangeiros em IPOs.



Apesar da preferência pelo mercado de ações, muitos investimentos diretos ocorreram no período, particularmente no mercado de escritórios. O gráfico abaixo mostra investimento direto por estrangeiros no maior mercado de escritórios brasileiro – São Paulo.



Nos últimos 3 anos, período de redução das atividades econômicas nos país, observou-se a redução da quantidade de transações, em que os investidores estrangeiros junto as property companies foram os principais compradores de escritórios nas regiões, com cerca de 300.000 m<sup>2</sup> de escritórios em aquisições.

São Paulo e Rio de Janeiro mantêm suas posições como os mercados mais demandados para investimento. Ainda assim, observamos que em alguns segmentos de mercado como industrial/logística e shopping centers, investidores estão buscando oportunidades em praticamente todo o território nacional, em regiões com perspectivas de crescimento.

No segmento industrial, por exemplo, a demanda é direcionada para os principais polos industriais já consolidados e em crescimento, como as regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro, Campinas, Curitiba, Porto Alegre, Belo Horizonte, Salvador e Recife.

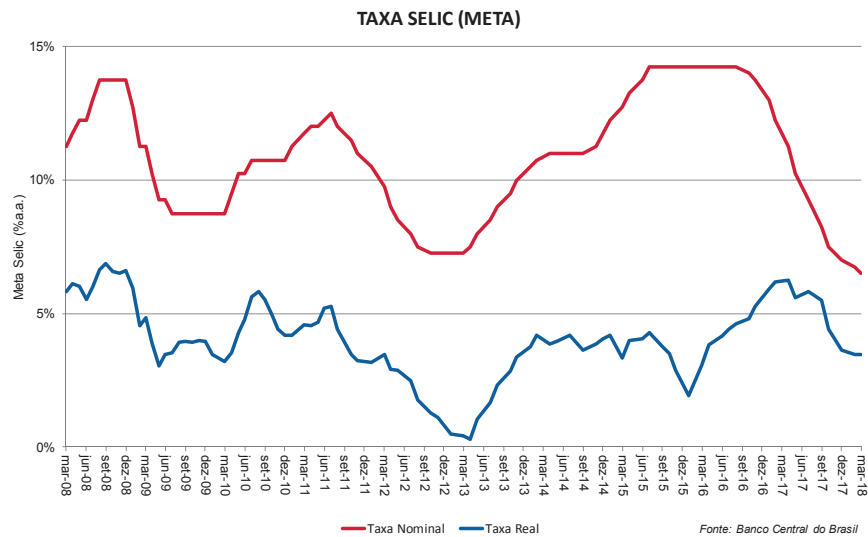
### 2.3.3 Retorno Inicial (Initial Yield)

A taxa básica de juros (Selic), índice pelo qual as taxas de juros cobradas pelos bancos no Brasil se balizam, tem importante influência na expectativa de retorno inicial de investimentos imobiliários.

É sabido que uma Selic baixa reduz o retorno de investimentos em renda fixa e há uma “migração” de capital para ativos imobiliários. Paralelamente, há maior liquidez no mercado de capitais e os investidores podem “alavancar” aquisições a um custo menor.

Nos últimos 10 anos, a Selic apresentou um comportamento bastante variável, variando entre tendências de alta e de queda, partindo de 13,0% a.a. em janeiro de 2007, atingindo 13,75% no último trimestre de 2008 e chegando a cair abaixo de 10% a.a. pela primeira vez em 2009. Em março de 2013, a Selic apresentou a sua menor meta, atingindo 7,25% a.a.

A alteração do cenário macroeconômico brasileiro trouxe novamente uma política de juros altos, sendo que, em julho de 2015, a meta Selic encontrava-se no patamar de 14,25% a.a., em termos nominais. Após um período de manutenção na taxa de juros neste patamar, o Banco Central iniciou a redução da Selic, atualmente em 6,50% a.a.<sup>5</sup>, conforme a sua evolução histórica ilustrada no gráfico a seguir:



Entre Agosto de 2016 e Março de 2018, a taxa Selic caiu em 7,75 p.p., acompanhando a inflação, como pode ser observado no gráfico acima.

Como referência, a tabela abaixo apresenta faixas de *yields* iniciais por tipo de imóvel.

| Tipo de Imóvel       | Rentabilidade Inicial |
|----------------------|-----------------------|
| Industrial-Logística | 8,5% a 13,0%          |

<sup>5</sup> 213ª Reunião Copom de 21 de março de 2018.

---

# 3

## ANÁLISE DE VALOR

---

## 3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR

---

### 3.1.1 Fatores-chave de Valoração

---

- O imóvel possui boa localização, em uma das regiões logístico-industriais de Guarulhos, com fundos para a Rodovia Fernão Dias e próximo à Rodovia Presidente Dutra e ao principal Aeroporto Internacional do país;
- Guarulhos é uma das regiões consolidadas do mercado logístico pela sua facilidade de escoamento de produtos para o principal polo consumidor do estado, a capital, e também para o estado do Rio de Janeiro;
- O terreno do imóvel objeto da avaliação é cortado por linhas de transmissão de energia elétrica, possuindo diversas torres em seu interior, o que limita de forma significativa seu aproveitamento e possíveis expansões;
- Os edifícios de galpões possuem especificações técnicas de boa qualidade, podendo ser adaptados para outros usuários. No entanto, os prédios de apoio e administrativos apresentam necessidades de reparos;
- O empreendimento encontra-se totalmente locado sob um contrato atípico forte, apresentando valores de locação altos quando comparados à média dos valores praticados pelo mercado atualmente.

### 3.1.2 Raciocínio de Valor

---

#### a. Metodologia

A definição do valor de mercado para o imóvel é feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que reflitam de maneira mais fiel a realidade do mercado local.

Deste modo, utilizamos 3 metodologias para a determinação do valor de mercado, conforme descrito a seguir:

#### b. Custo de Reposição do Imóvel | Base: Método Evolutivo

Por essa metodologia, consideramos qual seria o custo de reposição do imóvel (valor de terreno mais benfeitorias/ construções depreciadas) para então estimar qual seria o valor de mercado do mesmo.

#### Valor do Terreno – Base Método Comparativos Diretos de Dados de Mercado

Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente.

Estas evidências de mercado foram então homogeneizadas através de ponderação dos seguintes fatores de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor provável:

- **Fator de Oferta:** Com um desconto de 20% sobre os preços pedidos (ofertas), refletindo a elasticidade do mercado em questão, com base na relação oferta e demanda da região;
- **Fator Localização:** Equilibra as diferenças percebidas de preço em relação ao local em que se encontrava o comparativo, sendo alguns com melhor acesso à rodovias e proximidade da área urbana e serviços;
- **Fator Frente:** Pondera a diferença da frente do terreno, levando em conta seu acesso e visibilidade;
- **Fator Área:** Pondera a diferença de porte entre os imóveis, considerando que terrenos de pequeno porte concentram um maior valor unitário (por metro quadrado);
- **Fator Topografia:** Pondera a diferença de características de topografia e formato dos terrenos, especialmente se possuem topografias planas ou irregulares, superfícies alagadiças e formatos irregulares e como isso afeta seu aproveitamento;
- **Fator Aproveitamento:** Leva em conta as diferenças de aproveitamento da área do terreno, considerando fatores como dimensões e áreas não edificáveis (APPs, faixas de servidão etc).

Após a homogeneização dos elementos comparativos obtidos, considerando-se os fatores acima descritos, entendemos que o valor de venda unitário aplicável ao terreno avaliando encontra-se entre **R\$ 414/m<sup>2</sup>** e **R\$ 506/m<sup>2</sup>** de área de terreno.

Aplicando os valores unitários encontrados à área de terreno de 49.613,00 m<sup>2</sup>, obtemos a seguintes faixa de valor:

#### **Valor do Terreno**

#### **Faixa de Valor Provável – Base Comparativos Diretos de Dados de Mercado**

**R\$ 20.540.000 a R\$ 25.100.000**

Os elementos comparativos de mercado e os cálculos de homogeneização estão anexados ao Apêndice C do presente relatório.

#### **Valor das Construções – Base Custo de Reposição Depreciado**

##### Custo de Reposição Novo

Para obtermos o custo de reposição novo do imóvel, aplicamos o custo de construção médio referencial de forma ponderada para as edificações em função de suas especificações, chegando ao valor provável de **R\$ 35.858.456** para o custo de reposição novo referente às construções.

Custo de Reposição Depreciado (CRD)

Para a obtenção do custo de reposição depreciado, depreciamos o valor do custo de reposição novo em função da idade aparente e estado de conservação das construções, tomando-se como base o Método de *Ross-Heidecke*.

Deste modo, o custo de reposição depreciado obtido encontra-se em torno de **R\$ 34.960.000**.

**Valor Referencial do Imóvel – Terreno + Custo de Reposição Depreciado**

Para atingirmos a faixa de valor do custo de reposição depreciado, somamos os valores obtidos de terreno e de custo de reposição, o que nos leva à seguinte faixa de valor:

**Custo de Reposição Depreciado Total (Terreno + Construções)****Faixa de Valor Provável****R\$ 52.000.000 a R\$ 63.560.000**Custo de Reposição Depreciado Total – Fator de Comercialização

Levando em consideração a situação do mercado local juntamente com as características específicas do imóvel, entendemos que se faz necessário aplicar um desconto sobre o custo de reposição depreciado para tornar o imóvel atraente para a compra no caso de um eventual comprador demonstrar interesse pela aquisição.

Acreditamos que este desconto deveria estar em torno de 15%, o que nos leva à seguinte faixa de valor:

**Custo de Reposição Depreciado Total (Terreno + Construções – Fator de Comercialização)****Faixa de Valor Provável****R\$ 44.200.000 a R\$ 54.020.000**

As evidências de mercado com a homogeneização dos elementos comparativos estão anexadas no Apêndice C deste relatório.

**c. Venda Para Investimento | Método da Renda****Base Capitalização Direta**

Por essa metodologia, pressupõe-se a rentabilidade esperada (*yield* ou *Cap Rate*) por um investidor em um determinado imóvel, ou seja, baseia-se na análise pontual do retorno proporcionado sobre o investimento efetuado. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa de retorno coerente com o mercado, que reflita o risco do investimento. O resultado indica o valor disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

Consideramos uma taxa de capitalização para a receita atual e um prêmio ao risco para a receita complementar potencial. Assim, o cálculo da capitalização direta é expresso na seguinte fórmula:

$$CD = \frac{Av_{reaj}}{i} + \frac{Rc \times (i + p)^{-1}}{(1 + i + p)^n}$$

Sendo:

$CD$  = capitalização direta

$Av_{reaj}$  = aluguel vigente reajustado (até a data base)

$i$  = taxa de capitalização

$n$  = prazo até a revisão

$Rc$  = receita complementar

$p$  = prêmio ao risco da receita complementar

As tabelas a seguir resumem os resultados apurados pela análise de sensibilidade cruzada variando o Cap Rate e o aluguel potencial (considerando como premissa o aluguel atual de R\$25,80/m² e uma área locável de 24.415,89 m²):

| [R\$]                         |           | Cap Rate (a.a.) Ocupado |            |            |
|-------------------------------|-----------|-------------------------|------------|------------|
|                               |           | 10,0%                   | 10,5%      | 11,0%      |
| Receita Potencial Anual (R\$) | 6.804.000 | 68.040.000              | 64.800.000 | 61.850.000 |
|                               | 7.560.000 | 75.600.000              | 72.000.000 | 68.730.000 |
|                               | 8.316.000 | 83.160.000              | 79.200.000 | 75.600.000 |

| [R\$/m²]                      |           | Cap Rate (a.a.) Ocupado |       |       |
|-------------------------------|-----------|-------------------------|-------|-------|
|                               |           | 10,0%                   | 10,5% | 11,0% |
| Receita Potencial Anual (R\$) | 6.804.000 | 2.790                   | 2.650 | 2.530 |
|                               | 7.560.000 | 3.100                   | 2.950 | 2.810 |
|                               | 8.316.000 | 3.410                   | 3.240 | 3.100 |

Assim, as análises levam para a seguinte faixa de valor provável:

**Valor de Venda para Investimento**

**Base: Método da Renda – Capitalização Direta**

**R\$ 64.800.000 a R\$ 79.200.000**

### Base Fluxo de Caixa Descontado

Por essa metodologia, projetamos a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento/descontos apropriadas e os eventos de contrato (carências, reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação. Em contrapartida, estimamos uma absorção destas áreas vagas ao longo do tempo e projetamos a locação do empreendimento a valor de mercado.



Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa/perpetuidade, ao final do 10º ano, capitalizamos a receita. O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado. Assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

Realizamos um fluxo de caixa para a apurar o valor de venda com base no método da renda, utilizando as seguintes premissas:

| Premissas                 |               |
|---------------------------|---------------|
| Área locável (m²)         | 24.415,89     |
| Aluguel atual anual (R\$) | 630.000,00    |
| Taxa de Desconto Fluxo    | 10,5% a 11,5% |
| Cap. Rate (10º Ano)       | 9,5% a 10,5%  |

Os fluxos de caixa são então trazidos a valor presente a uma taxa de desconto adequada a percepção de risco do mercado. Assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

A tabela a seguir resume os resultados apurados:

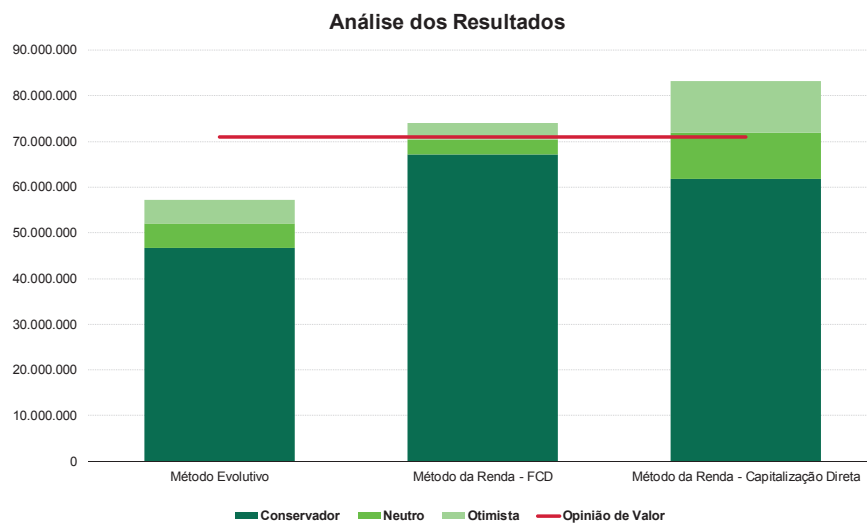
| Capitalização 10º Ano |  | Taxa de Desconto |                   |            |
|-----------------------|--|------------------|-------------------|------------|
|                       |  | 10,50%           | 11,00%            | 11,50%     |
| 9,50%                 |  | 74.110.000       | 71.880.000        | 69.750.000 |
| 10,00%                |  | 72.640.000       | <b>70.480.000</b> | 68.410.000 |
| 10,50%                |  | 71.320.000       | 69.210.000        | 67.190.000 |

Conclui-se, a partir da análise de Fluxo de Caixa Descontado baseado no Método da renda, que a venda para investimento pode ter valor provável entre **R\$ 69.210.000 e R\$ 71.880.000**.

O Fluxo de Caixa Descontado utilizado nesta análise foi anexado no Apêndice D deste relatório.

#### d. Análise de Resultados

O gráfico abaixo apresenta a análise dos resultados obtidos:



A análise do gráfico acima demonstra que houve um relativo equilíbrio entre os valores alcançados pelos 3 métodos.

O Método Evolutivo apresentou valor inferior aos métodos da renda, prejudicado principalmente pela existência de linhas de transmissão cruzando o terreno do imóvel avaliando, o que torna o imóvel pouco atraente do ponto de vista de um ocupante.

Por estar totalmente locado sob um contrato forte e com altos valores, o Método da Renda – Capitalização Direta apresentou os valores mais altos. Já o Método da Renda - Fluxo de Caixa Descontado apresentou um valor intermediário, tendo em vista que, apesar de atualmente o imóvel estar com uma alta renda, o valor de aluguel pode ser revisado a mercado nos próximos anos.

Sendo assim, os resultados apontam para uma faixa de valor provável para o imóvel avaliando entre **R\$ 63.900.000 e R\$ 78.100.000.**

## 3.2 VALORAÇÃO

---

### 3.2.1 Opinião de Valor

---

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para o imóvel em questão, na data de 4 de junho de 2018, estava em torno de **R\$ 71.000.000,00 (SETENTA E UM MILHÕES DE REAIS)**<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Em nossa opinião de valor de mercado para venda consideramos o contrato de locação atípico, no qual as partes abrem mão do direito de revisão do valor de locação, sendo que este contrato estaria sendo firmado entre as partes, conforme informações do cliente. No caso de este contrato não ser firmado nessas bases, o valor de mercado aqui expresso deverá ser revisto.

---

# A

**PLANTAS DE  
LOCALIZAÇÃO E  
SITUAÇÃO**

---

## PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE SITUAÇÃO

---

# B

## FOTOGRAFIAS

---

## FOTOGRAFIAS

---



VISTA DA AVENIDA VÊNUS



RUA MANOEL BORBA GATO





ENTRADA/FACHADA DO IMÓVEL



RAMPA INTERNA





ÁREA DE ESTACIONAMENTO COM LINHAS DE TRANSMISSÃO AO FUNDO



ÁREA DE MANOBRAS E PRÉDIOS DE APOIO



VESTIÁRIOS



CAFÉ



DEPÓSITO / ARMAZÉM DE APOIO



CAFÉ





SALA DE REUNIÃO



COZINHA



REFEITÓRIO



ÁREA EXTERNA DO GALPÃO





ÁREA EXTERNA DO GALPÃO



ÁREA DE GALPÃO



ÁREA DE GALPÃO



ÁREA DE GALPÃO





DOCAS



MEZANINO DO GALPÃO





GALPÃO VISTO DO MEZANINO



ÁREA DE ESCRITÓRIOS



ÁREA DE ESCRITÓRIOS



TORRES DA LINHA DE TRANSMISSÃO



## **EVIDÊNCIAS DE MERCADO**

---

EVIDÊNCIAS DE MERCADO

## EVIDÊNCIAS DE MERCADO

VBI - Guarulhos - Elementos Comparativos de Terrenos para Venda

| Ref. Logradouro                                                    | Município | UF | Nome do Contato | Empresa            | Telefone       | Data   | Área de Terreno (m²) | Área Construída (m²) | Preço à Vista (R\$) | Preço à Vista (R\$/m²) | Tipo   | Fator Oferta | Preço com Fator Oferta (R\$) | Valor Total das Construções (R\$) | Valor do Terreno (R\$) | Preço Unitário do Terreno (R\$/m²) | Fator Local | Fator Aproveit. | Fator Frente | Fator Área | Fator Topog. | R\$/m² |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|----|-----------------|--------------------|----------------|--------|----------------------|----------------------|---------------------|------------------------|--------|--------------|------------------------------|-----------------------------------|------------------------|------------------------------------|-------------|-----------------|--------------|------------|--------------|--------|
| 1 R. José Marques Praia                                            | Guarulhos | SP | Marcello        | Fermtx             | (11) 2469-1666 | out/17 | 38.318               | -                    | 28.738.500          | 750                    | Oferta | 0,80         | 22.990.800                   | -                                 | 22.990.800             | 600                                | 1,05        | 0,75            | 0,95         | 0,94       | 0,90         | 379    |
| 2 AV. FAUSTINO RAMALHO, 641                                        | Guarulhos | SP | Diogo Rodrigues | MIDORI ATLANTICA   | -              | out/17 | 60.000               | 16.000               | 36.000.000          | 600                    | Oferta | 0,80         | 28.800.000                   | 11.092.403                        | 17.707.597             | 295                                | 1,20        | 0,75            | 1,30         | 1,05       | 1,00         | 362    |
| 3 ESTRADA PRES. JUSCELINO KUBITSCHEK DE OLIVEIRA (Próximo a Dutra) | Guarulhos | SP | SIMONE SANTOS   | Herzog             | (11) 3089-7444 | out/17 | 60.000               | -                    | 78.000.000          | 1.300                  | Oferta | 0,80         | 62.400.000                   | -                                 | 62.400.000             | 1.040                              | 1,00        | 0,75            | 0,75         | 1,05       | 1,00         | 613    |
| 4 Rod. Presidente Dutra x R. Laércio Nazareno                      | Guarulhos | SP | Artur Roman     | -                  | (11) 2468-9000 | out/17 | 23.221               | -                    | 27.800.000          | 1.197                  | Oferta | 0,80         | 22.240.000                   | -                                 | 22.240.000             | 958                                | 1,10        | 0,75            | 0,75         | 0,91       | 1,00         | 539    |
| 5 AV. PAPA JOÃO PAULO I, 2118                                      | Guarulhos | SP | JADER           | Imob Vila Galvão   | (11) 2451-9055 | out/17 | 74.300               | -                    | 44.580.000          | 600                    | Oferta | 0,80         | 35.664.000                   | -                                 | 35.664.000             | 480                                | 1,10        | 0,75            | 1,00         | 1,05       | 0,95         | 396    |
| 6 RODOVIA PRESIDENTE DUTRA, KM 204 Norte                           | Arujá     | SP | Matheus         | Transparência Imob | (11) 4408-6514 | jul/17 | 196.479              | -                    | 43.000.000          | 231                    | Oferta | 0,80         | 34.400.000                   | -                                 | 34.400.000             | 184                                | 1,30        | 1,00            | 0,90         | 1,18       | 1,20         | 306    |
| 7 AV. JULIO PRESTES                                                | Guarulhos | SP | Darci           | -                  | (11) 2464-1100 | out/17 | 51.000               | -                    | 51.000.000          | 1.000                  | Oferta | 0,80         | 40.800.000                   | -                                 | 40.800.000             | 800                                | 1,20        | 0,75            | 1,05         | 1,01       | 1,00         | 761    |
| 8 R. Soldado Crisóvão Moraes Garcia                                | São Paulo | SP | -               | Parceiro Imóveis   | (11) 3926-2610 | mai/18 | 12.035               | 3.348                | 26.000.000          | 2.160                  | Oferta | 0,80         | 20.800.000                   | 2.268.412                         | 18.531.588             | 1.540                              | 0,80        | 0,75            | 0,95         | 0,84       | 0,90         | 662    |
| 9 RODOVIA PRESIDENTE DUTRA, KM 221                                 | Guarulhos | SP | -               | Zuccaro Imóveis    | (11) 2463-7888 | mai/18 | 58.000               | -                    | 55.000.000          | 948                    | Oferta | 0,80         | 44.000.000                   | -                                 | 44.000.000             | 759                                | 1,00        | 0,75            | 0,75         | 1,04       | 1,10         | 498    |
| 10 Av. Naranj Singh                                                | Guarulhos | SP | -               | Zuccaro Imóveis    | (11) 2463-7888 | mai/18 | 20.000               | -                    | 22.000.000          | 1.100                  | Oferta | 0,80         | 17.600.000                   | -                                 | 17.600.000             | 880                                | 1,10        | 0,75            | 0,80         | 0,89       | 0,90         | 467    |
| 989                                                                |           |    |                 |                    |                |        |                      |                      |                     |                        |        |              |                              |                                   |                        | 754                                | 497         |                 |              |            |              |        |



## VBI - Guarulhos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

## Elementos Comparativos de Terrenos para Venda

| Média           | (R\$/m² de potencial construtivo) | 497 | Média Saneada   | (R\$/m² de potencial construtivo) | 463 |
|-----------------|-----------------------------------|-----|-----------------|-----------------------------------|-----|
| Limite Inferior | - 30%                             | 348 | Limite Inferior | - 10%                             | 417 |
| Limite Superior | + 30%                             | 646 | Limite Superior | + 10%                             | 510 |

## Cálculo de Valor

## Conclusão de Valor do Terreno

| Valor Adotado                 | (R\$/m² de potencial construtivo) | 460       | Valor Médio     | R\$ 22.820.000 | 460 /m² de AT |
|-------------------------------|-----------------------------------|-----------|-----------------|----------------|---------------|
| Área da Situação              | (m² de área de terreno)           | 49.613,00 | Limite Inferior | R\$ 20.540.000 | 414 /m² de AT |
| Potencial Construtivo Adotado |                                   | 1,00      | Limite Superior | R\$ 25.100.000 | 506 /m² de AT |

## VBI - Guarulhos - Elementos Comparativos de Galpões para Locação

| Ref. Logradouro                                                    | Município | Contato | Telefone           | Data   | Área Construída (m²) | Tipo      | Preço Pedido (R\$) | Preço Unitário (R\$/m²) | Oferta | Local. | Especif. | R\$/m² |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|---------|--------------------|--------|----------------------|-----------|--------------------|-------------------------|--------|--------|----------|--------|
| 1 AVENIDA MOITA BONITA, 266                                        | Guarulhos | -       | -                  | mar/18 | 11.502               | Transação | 260.000            | 23                      | 1,00   | 1,10   | 0,95     | 24     |
| 2 R. GUARARAPES, 350                                               | Guarulhos | Andres  | (11) 3371-6555     | out/17 | 8.338                | Oferta    | 100.000            | 12                      | 0,90   | 1,20   | 1,30     | 17     |
| 3 AV. HUMBERTO DE ALENCAR CASTELO BRANCO, 3413                     | Guarulhos | Fábio   | 963-6333/ 99752    | mai/18 | 11.000               | Oferta    | 160.000            | 15                      | 0,90   | 1,15   | 1,20     | 18     |
| 4 ROD. PRES. DUTRA KM 214,2,                                       | Guarulhos | Gilmar  | 7-3665 // (11) 996 | mai/18 | 85.172               | Oferta    | 1.533.096          | 18                      | 0,90   | 1,10   | 1,10     | 20     |
| 5 R. PAULO STEOLA, 240                                             | Guarulhos | Eduardo | (11) 3617-3951     | ago/17 | 6.000                | Oferta    | 108.000            | 18                      | 0,90   | 1,10   | 1,10     | 20     |
| 6 R. JOAQUINA DE JESUS, 706                                        | Guarulhos | Rafael  | (11) 3642-8894     | out/17 | 8.000                | Oferta    | 165.000            | 21                      | 0,90   | 1,00   | 1,10     | 20     |
| 7 ESTRADA AGUA CHATA, 1337                                         | Guarulhos | Marcos  | (11) 99949-0013    | out/17 | 6.800                | Oferta    | 130.000            | 19                      | 0,90   | 1,10   | 1,00     | 19     |
| 8 RUA ENGENHEIRO ALBERT LEIMER, 545                                | Guarulhos | Gean    | (11) 96328-0518    | out/17 | 2.525                | Oferta    | 40.000             | 16                      | 0,90   | 1,10   | 1,20     | 19     |
| 9 RUA SUPERIOR                                                     | Guarulhos | Melissa | (11) 4306-6310     | mai/18 | 16.000               | Oferta    | 352.000            | 22                      | 0,90   | 1,00   | 1,00     | 20     |
| 10 RODOVIA PRESIDENTE DUTRA, KM 207,                               | Guarulhos | -       | -                  | nov/17 | 3.922                | Transação | 86.294             | 22                      | 1,00   | 1,00   | 0,95     | 21     |
| 11 RODOVIA PRESIDENTE DUTRA, KM 209 X AV. PASCHOAL THOMEU, 1179, 0 | Guarulhos | -       | -                  | jan/18 | 2.861                | Oferta    | 61.512             | 22                      | 0,90   | 1,10   | 0,95     | 20     |
| 12 RUA D. CATARINA MARIA DE JESUS, 418                             | Guarulhos | -       | -                  | nov/17 | 2.123                | Oferta    | 38.214             | 18                      | 0,90   | 1,10   | 1,00     | 18     |
|                                                                    |           |         |                    |        |                      |           |                    | 19                      |        |        |          | 20     |

VBI - Guarulhos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Aluguel de Mercado

Elementos Comparativos de Galpões para Locação

|                 |                             |    |                 |                             |    |
|-----------------|-----------------------------|----|-----------------|-----------------------------|----|
| Média           | (R\$/m² de área construída) | 20 | Média Saneada   | (R\$/m² de área construída) | 20 |
| Limite Inferior | - 30%                       | 14 | Limite Inferior | - 10%                       | 18 |
| Limite Superior | + 30%                       | 25 | Limite Superior | + 10%                       | 22 |

Cálculo de Valor

|                  |                             |        |
|------------------|-----------------------------|--------|
| Valor Adotado    | (R\$/m² de área construída) | 20     |
| Área da Situação | (m² de área construída)     | 24.416 |

Conclusão de Valor

|                 |             |              |
|-----------------|-------------|--------------|
| Valor Médio     | R\$ 488.300 | 20 /m² de AC |
| Limite Inferior | R\$ 439.500 | 18 /m² de AC |
| Limite Superior | R\$ 537.100 | 22 /m² de AC |

---

# D

## MEMORIAL DE CÁLCULO

---

MEMORIAL DE CÁLCULO

## VENDA PARA INVESTIMENTO | FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

| In Inflated Reals for the Fiscal Year Beginning 1/5/2018 |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |
|----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| For the Years Ending                                     | Year 1<br>Apr-2019 | Year 2<br>Apr-2020 | Year 3<br>Apr-2021 | Year 4<br>Apr-2022 | Year 5<br>Apr-2023 | Year 6<br>Apr-2024 | Year 7<br>Apr-2025 | Year 8<br>Apr-2026 | Year 9<br>Apr-2027 | Year 10<br>Apr-2028 |
| Potential Gross Revenue                                  |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |
| Base Rental Revenue                                      | R\$7.560.000       | R\$7.560.000       | R\$7.560.000       | R\$7.560.000       | R\$7.560.000       | R\$7.560.000       | R\$7.560.000       | R\$7.560.000       | R\$7.560.000       | R\$7.560.000        |
| Scheduled Base Rental Revenue                            | 7.560.000          | 7.560.000          | 7.560.000          | 7.560.000          | 7.560.000          | 7.560.000          | 7.560.000          | 7.560.000          | 7.560.000          | 7.560.000           |
| Expense Reimbursement Revenue                            |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |
| IPTU                                                     | 439.486            | 439.486            | 439.486            | 439.486            | 439.486            | 439.486            | 439.486            | 439.486            | 439.486            | 439.486             |
| Total Reimbursement Revenue                              | 439.486            | 439.486            | 439.486            | 439.486            | 439.486            | 439.486            | 439.486            | 439.486            | 439.486            | 439.486             |
| Total Potential Gross Revenue                            | 7.999.486          | 7.999.486          | 7.999.486          | 7.999.486          | 7.999.486          | 7.999.486          | 7.999.486          | 7.999.486          | 7.999.486          | 7.999.486           |
| Effective Gross Revenue                                  | 7.999.486          | 7.999.486          | 7.999.486          | 7.999.486          | 7.999.486          | 7.999.486          | 7.999.486          | 7.999.486          | 7.999.486          | 7.999.486           |
| Operating Expenses                                       |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |
| IPTU                                                     | 439.486            | 439.486            | 439.486            | 439.486            | 439.486            | 439.486            | 439.486            | 439.486            | 439.486            | 439.486             |
| Total Operating Expenses                                 | 439.486            | 439.486            | 439.486            | 439.486            | 439.486            | 439.486            | 439.486            | 439.486            | 439.486            | 439.486             |
| Net Operating Income                                     | 7.560.000          | 7.560.000          | 7.560.000          | 7.560.000          | 7.560.000          | 7.560.000          | 7.560.000          | 7.560.000          | 7.560.000          | 7.560.000           |
| Leasing & Capital Costs                                  |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |
| FRA                                                      | 113.400            | 113.400            | 113.400            | 113.400            | 113.400            | 113.400            | 113.400            | 113.400            | 113.400            | 113.400             |
| Total Leasing & Capital Costs                            | 113.400            | 113.400            | 113.400            | 113.400            | 113.400            | 113.400            | 113.400            | 113.400            | 113.400            | 113.400             |
| Cash Flow Before Debt Service & Taxes                    | R\$7.446.600       | R\$7.446.600       | R\$7.446.600       | R\$7.446.600       | R\$7.446.600       | R\$7.446.600       | R\$7.446.600       | R\$7.446.600       | R\$7.446.600       | R\$7.446.600        |





# MÉTODO EVOLUTIVO | CUSTO DE REPOSIÇÃO DEPRECIADO

## Cálculo do Custo de Reprodução das Benfeitorias

|                            |                                  |     |          |        |
|----------------------------|----------------------------------|-----|----------|--------|
| Custo Unitário Referencial | CUPE   Galpão de Uso Geral Médio | R\$ | 1.400,00 | mai-18 |
|----------------------------|----------------------------------|-----|----------|--------|

### Custos Diretos | Construções

| Descrição        | Área Construída (m²) | Peso | Custo Ponderado (R\$/m²) | Área Equivalente (m²) | Valor Total (R\$) |
|------------------|----------------------|------|--------------------------|-----------------------|-------------------|
| Pavimento Térreo | 15.477               | 1,00 | 1.400                    | 15.477                | 21.668.304        |
| Mezanino 01      | 987                  | 1,00 | 1.400                    | 987                   | 1.382.332         |
| Mezanino 02      | 949                  | 1,00 | 1.400                    | 949                   | 1.328.768         |
| Passarela        | 35                   | 0,60 | 840                      | 21                    | 29.257            |
| Marquize         | 1.039                | 0,50 | 700                      | 519                   | 727.251           |
| Edifício 01      | 1.841                | 0,80 | 1.120                    | 1.473                 | 2.061.987         |
| Edifício 02      | 1.477                | 1,10 | 1.540                    | 1.624                 | 2.274.133         |
| Edifício 03      | 23                   | 1,00 | 1.400                    | 23                    | 32.578            |
| Edifício 04      | 2.587                | 0,95 | 1.330                    | 2.458                 | 3.440.883         |
| <b>Total</b>     | <b>24.416</b>        |      |                          | <b>23.532</b>         | <b>32.945.494</b> |

### Custos Diretos | Instalações Prediais

| Descrição             | Quantidade   Unidade | Custo Unitário | Valor Total (R\$) |
|-----------------------|----------------------|----------------|-------------------|
| Gerador               | 1 un.                | 200.000        | 200.000           |
| Sistema de Sprinklers | 15.477 m²            | 90             | 1.392.962         |
| Pavimentação          | 16.500 m²            | 80             | 1.320.000         |
| <b>Total</b>          |                      |                | <b>2.912.962</b>  |

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| <b>Custos Diretos Total</b> | <b>35.858.456</b> |
|-----------------------------|-------------------|

### Custos Indiretos

| Descrição                               | Base | Valor Total (R\$) |
|-----------------------------------------|------|-------------------|
| Taxa de Administração (construtor)      | 6,0% | 2.151.507         |
| Projetos (arquitetura, paisagismo etc.) | 2,0% | 717.169           |
| Contingências                           | 2,0% | 717.169           |
| <b>Total</b>                            |      | <b>3.585.846</b>  |

### Custo de Reprodução das Benfeitorias

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| <b>Custo de Reposição Novo</b> | <b>39.444.302</b> |
|--------------------------------|-------------------|

### Cálculo da Depreciação do Imóvel

| Depreciação do Imóvel - Método Hoss-Heidecke                                |              |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Vida Referencial "Lr"                                                       | 50 anos      |
| Idade Aparente                                                              | 10 anos      |
| Vida Útil Remanescente                                                      | 40 anos      |
| Valor Residual "R"                                                          | 20%          |
| Idade em % da vida referencial                                              | 20           |
| Fator Obsolescência "K"                                                     | 0,858        |
| <b>Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação "Foc"</b> | <b>0,886</b> |

### Custo de Reedição das Benfeitorias

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| <b>Custo de Reposição Depreciado</b> | <b>34.960.000</b> |
|--------------------------------------|-------------------|

#### Custo de Reposição Total

| Valor Total do Imóvel                 | Valor (R\$)       |
|---------------------------------------|-------------------|
| Valor de Mercado do Terreno           | 22.820.000        |
| Valor de Custo Total das Benfeitorias | 34.960.000        |
| <b>Valor Total do Imóvel</b>          | <b>57.780.000</b> |

#### Valor de Venda | Base Método Evolutivo

|                               |      |
|-------------------------------|------|
| Fator de Comercialização (FC) | -15% |
|-------------------------------|------|

|                                          |             |            |
|------------------------------------------|-------------|------------|
| Valor de Mercado   Base Método Evolutivo | Conservador | 44.200.000 |
|                                          | Neutro      | 49.110.000 |
|                                          | Otimista    | 54.020.000 |



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

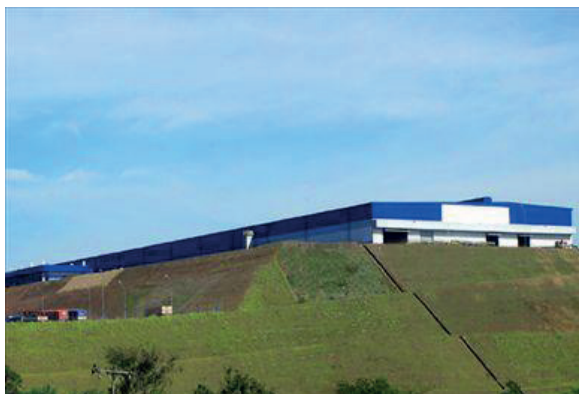
# RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

VBI Log Extrema  
BR-381 – km 947  
Extrema/MG  
P.VAL.GGR.304/18

Sr. Sergio Magalhães  
VBI REAL ESTATE  
Rua Funchal, 418, 27º andar - São Paulo/SP

**CBRE**





# RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

---

Extrema, MG – Brasil

## **VBI Log Extrema**

Data do relatório:

10 de julho de 2018

Preparado para:

VBI REAL ESTATE

---



**CBRE**



# ÍNDICE

---

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| <b>SUMÁRIO DE VALORAÇÃO</b>    | <b>4</b>  |
| <b>RELATÓRIO DE VALORAÇÃO</b>  | <b>11</b> |
| <b>1. ANÁLISE DO IMÓVEL</b>    | <b>12</b> |
| 1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL  | 13        |
| 1.2 PLANEJAMENTO URBANO        | 22        |
| 1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS       | 23        |
| 1.4 OCUPAÇÃO E HABITABILIDADE  | 25        |
| <b>2. CONDIÇÕES DE MERCADO</b> | <b>26</b> |
| 2.1 ECONOMIA LOCAL             | 27        |
| 2.2 O MERCADO INDUSTRIAL LOCAL | 28        |
| 2.3 DEMANDA PARA INVESTIMENTO  | 31        |
| <b>3. ANÁLISE DE VALOR</b>     | <b>40</b> |
| 3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR     | 41        |
| 3.2 VALORAÇÃO                  | 46        |

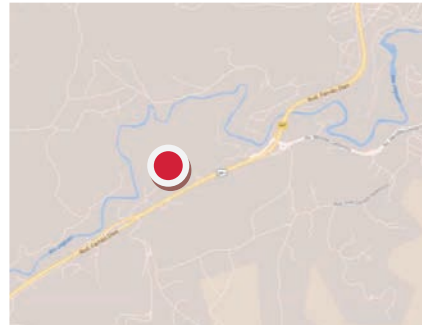
## APÊNDICES

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| <b>A. PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO</b> | <b>47</b> |
| <b>B. FOTOGRAFIAS</b>                       | <b>49</b> |
| <b>C. EVIDÊNCIAS DE MERCADO</b>             | <b>54</b> |
| <b>D. FLUXO DE CAIXA PROJETADO</b>          | <b>56</b> |
| <b>E. CUSTO DE REPOSIÇÃO DEPRECIADO</b>     | <b>58</b> |

# SUMÁRIO DE VALORAÇÃO

---

## SUMÁRIO EXECUTIVO



|                            |                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Data do Relatório</b>   | 10 de julho de 2018;                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Destinatário</b>        | VBI Real Estate;                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Objetivo</b>            | Determinar o valor de mercado;                                                                                                                                                                                         |
| <b>Finalidade</b>          | Estratégica;                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Instrução</b>           | Conforme proposta P.VAL.GGR.376/18 de 18/04/18;                                                                                                                                                                        |
| <b>Objeto</b>              | VBI Log Extrema (exceto matrícula nº 18.037);                                                                                                                                                                          |
| <b>Tipo</b>                | Condomínio Logístico;                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Localização</b>         | Rodovia Fernão Dias, km 947 – Extrema/MG;                                                                                                                                                                              |
| <b>Descrição do Imóvel</b> | O imóvel consiste em um condomínio logístico constituído por quatro galpões principais divididos em módulos distintos, além de áreas administrativas e de suporte.                                                     |
| <b>Áreas</b>               | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Terreno (Total): 469.257,11 m<sup>2</sup></li><li>■ Terreno (Proporcional avaliando): 409.861,36 m<sup>2</sup></li><li>■ Área Bruta Locável: 97.822,11 m<sup>2</sup></li></ul> |

**Titulação**

Recebemos cópia das certidões de matrícula dos imóveis, sob os nº 18.035, 18.036, 18.038 e 18.039, registradas no Cartório de Registros de Imóveis da cidade de Extrema/MG. Segundo a certidão emitida em 13 de março de 2018, o imóvel é de propriedade de "R039 EXTREMA 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E R016 EXTREMA 1 EMPREEDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.".

Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado.

**Considerações de Valor**

- Frente ampla para a Rodovia Fernão Dias e acesso direto para a mesma;
- Localização privilegiada próxima ao Distrito Industrial;
- Versatilidade da construção possibilitando alterações do layout;
- Construções atuais com escassez de infraestrutura de apoio para fins logísticos (balança rodoviária, docas, setores administrativos individualizados etc.);
- Construção existente projetada para fins industriais e adaptada para fins logísticos;
- Boa oferta de áreas semelhantes.

**Condições de Valoração**

Considerando o imóvel no estado em que se encontrava na data de valoração.

**Data de Valoração**

31 de maio de 2018;

**Opinião de Valor**

**R\$ 236.800.000,00 (Duzentos e Trinta e Seis Milhões e Oitocentos Mil Reais).**

## BASES DE VALORAÇÃO

---

### Conformidade com as Normas de Avaliação

Os procedimentos e metodologias adotados pela CBRE estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT – e com o “Red Book” do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecida mundialmente e amplamente utilizada em trabalhos de consultoria imobiliária. Além disso, observamos também as recomendações do IVSC (International Valuation Standards Council).

### Valor de Mercado

A valoração baseia-se no conceito de “Valor de Mercado”, definido pelo Red Book como:

“A estimativa do montante mais provável pelo qual, à data de avaliação, uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionada entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação.”

## Disclaimer

Certificamos que, de acordo com a nossa melhor prática, os fatos e evidências contidos neste relatório são verdadeiros e estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir.

1. A CBRE declara e garante não ter qualquer controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões sobre a administração e locação das áreas dos imóveis avaliados, ressaltando que não existe qualquer garantia de que os valores de aluguel, receitas dos imóveis e/ou despesas projetados serão efetivamente realizados.
2. O laudo de avaliação não faz qualquer tipo de julgamento sobre a capacidade de qualquer locatário específico cumprir sua obrigação de pagar os valores da locação e/ou os custos e taxas relativas à ocupação do imóvel avaliado.
3. Todas as análises, opiniões, premissas e estimativas deste estudo foram elaboradas e adotadas dentro do contexto de mercado e conjuntura econômica na data da realização deste relatório. Havendo modificações do cenário econômico ou mercadológico, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões deste trabalho.
4. Não foram consideradas quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação. Do mesmo modo não foram consideradas despesas de aquisição em nossa avaliação.
5. Não consideramos qualquer saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com os imóveis, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo.
6. Não consideramos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos.
7. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Foi assumido que os imóveis cumprem os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde e segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil.
8. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor dos respectivos imóveis. Os detalhes da propriedade em que cada avaliação se baseia são os estabelecidos no presente relatório.
9. Diversas premissas adotadas para a elaboração do laudo de avaliação foram (i) passadas para nós pelo proprietário dos imóveis e/ou por outros envolvidos com os imóveis; e (ii) elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas. Não faz parte do escopo deste trabalho a realização de uma *due diligence* de tais premissas, inclusive de informações e documentos recebidos de nossos clientes ou terceiros. Deste modo, ao adotá-las como base, a CBRE presume sua veracidade e completude, sem fazer qualquer tipo de verificação prática. Cabe a um potencial investidor a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizadas.
10. Se algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou for posteriormente considerado como incorreto, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados.
11. Todas as medidas, áreas e idades citadas em nosso relatório são aproximadas.
12. Na falta de qualquer informação em contrário, a CBRE assumiu que:
  - (a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor dos imóveis;
  - (b) Atualmente não há conhecimento de materiais nocivos ou perigosos ou tecnicamente suspeitos, que tenham sido utilizados na construção dos imóveis;
  - (c) Os imóveis possuem títulos firmes e alienáveis, livres de qualquer ônus ou restrições;
  - (d) Todas as edificações foram concebidas antes de qualquer controle de planejamento, ou de acordo com a legislação de uso e ocupação, com as devidas licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente;

- (e) Os imóveis não são adversamente afetados por propostas de planejamento urbano;
  - (f) Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança.
13. Não realizamos levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigamos dados históricos para poder determinar se o terreno está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
- (a) Os imóveis são livres de contaminação e não são adversamente afetados por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;
  - (b) Qualquer atividade realizada nos imóveis é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;
14. Nossa pesquisa de mercado é baseada em informações fornecidas por terceiros participantes do mercado (corretores, proprietários etc.), sendo que a CBRE não se responsabiliza pela veracidade destas informações.
15. A elaboração do laudo de avaliação não configura uma recomendação de compra ou venda dos imóveis avaliados, seja pelo valor apontado no laudo, ou por qualquer outro valor. A decisão sobre uma transação de compra e venda dos imóveis e sobre o valor a ser transacionado é de responsabilidade da parte compradora e negociação com a vendedora do mesmo.
16. A vistoria foi realizada em 15 de maio de 2018.

### Pressupostos Gerais

Sem prejuízo das demais reservas realizadas pela CBRE no laudo de avaliação, as seguintes premissas devem ser consideradas:

1. No melhor conhecimento da CBRE, todas as informações e documentos recebidos para análise são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para elaboração do documento apresentado.
2. As projeções, estimativas e declarações futuras constantes do laudo de avaliação têm por embasamento, em grande parte, expectativas atuais, estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, o setor de atuação, a situação financeira e os resultados operacionais e prospectivos do empreendimento. Estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos.
3. As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e expressões similares têm por objetivo identificar projeções, estimativas e declarações futuras. As projeções, estimativas e declarações futuras contidas neste documento referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não temos a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro. Os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste documento podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho dos imóveis podem diferir substancialmente daqueles previstos em nossas estimativas. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.
4. O conteúdo do laudo de avaliação não constitui qualquer tipo de opinião ou recomendação de investimento ou transação.
5. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, (i) pelas assunções feitas em âmbito do laudo de avaliação, inclusive em hipóteses de cenários ideais exemplificativos de possíveis resultados provenientes de operações com os imóveis avaliados, e (ii) pelo retorno do investimento nos imóveis.

## DISPOSIÇÕES FINAIS

---

### Independência

Ressaltamos que a relação entre a CBRE e a VBI Real Estate não afeta a independência e a objetividade deste trabalho.

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no imóvel objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre o imóvel aqui expressa.

### Conflito de Interesses

Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.

### Responsabilidade

Este relatório é de uso exclusivo da parte a quem se dirige e para o fim específico aqui definido, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros à totalidade ou parte de seu conteúdo.

### Publicação

Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, pode ser incluída em qualquer documento, circular ou declaração nem publicadas em qualquer forma sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ele aparecerá.

Atenciosamente,

**Odemir J. R. Vianna, MRICS, RICS RV**

CREA N.º 172.783/D

**Diretor**

Para e em nome de  
**CBRE Consultoria do Brasil Ltda.**

T: + 55 11 5185 4684

E: odemir.vianna@cbre.com.br

**Bruno Vieira Figueiredo**

Engenheiro Civil

**Consultor**

Para e em nome de  
**CBRE Consultoria do Brasil Ltda.**

T: + 55 11 5185 4684

E: bruno.figueiredo@cbre.com.br



# RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

---

---

# 1

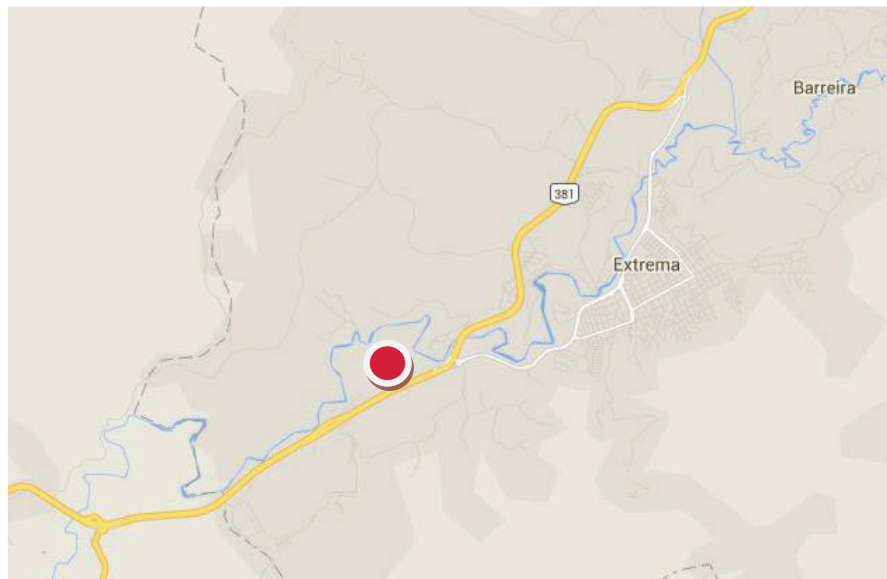
## ANÁLISE DO IMÓVEL

---

## 1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

### 1.1.1 Localização

O imóvel está localizado na BR 381, altura do km 947, município de Extrema, estado de Minas Gerais.



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

### 1.1.2 Situação

O imóvel está situado na região sudoeste do município, à beira da rodovia BR-381 – Fernão Dias.

Como referência, o imóvel está a um raio de:

- 3,5 km da região central do município de Extrema;
- 30,0 km da Rodovia Dom Pedro I;
- 62,0 km das rodovias Dutra e Ayrton Senna;
- 64,0 km do Aeroporto Internacional de São Paulo;
- 70,0 km das rodovias dos Bandeirantes e Anhanguera;
- 81,0 km do Aeroporto Internacional de Campinas – Viracopos;
- 130 km do Porto de Santos.



PLANTA DE SITUAÇÃO

### 1.1.3 Ocupação Circunvizinha

O imóvel localiza-se no município de Extrema, considerado o 2º polo industrial do estado de Minas Gerais.

Localizado às margens da Rodovia Fernão Dias, o imóvel situa-se na altura do km 947, em frente ao Distrito Industrial dos Pires, região consolidada pela presença de diversas indústrias e condomínios logísticos de médio e grande porte. Como exemplo, podemos citar o centro de armazenagem da Centauro, o Condomínio Logístico Fernão Dias Park Business, a Panasonic, o Laticínio Serra Dourada, a Multilaser entre outras.

No sentido BH-SP, identificamos apenas o VBI Log Extrema (imóvel objeto da presente avaliação). As terras circunvizinhas ao imóvel encontram-se livres de ocupação, ou são ocupadas por pequenas propriedades e matas ciliares marginais ao Rio Jaguari.

Ao longo da referida rodovia, ao norte do município, concentram-se outros núcleos industriais e logísticos, destacando-se as instalações fabris da Bauducco, a fábrica da Copenhagen, Barry Calebaut e diversos centros de distribuições, como os acima mencionados.

### 1.1.4 Melhoramentos Urbanos

O logradouro de situação possui apenas pavimentação asfáltica, conservação viária, energia elétrica, telefone e serviços postais.

A Rodovia Fernão Dias também denominada BR-381, no trecho em questão, possui duas pistas de rolamento em cada sentido, e com acostamento de ambos os lados da via, encerrando uma largura de aproximadamente 25 metros.

### 1.1.5 Comunicações

---

O imóvel possui acesso direto voltado para a Rodovia Fernão Dias (BR-381), no sentido BH – SP, sendo esta rodovia a principal ligação entre as regiões metropolitanas de Belo Horizonte e São Paulo, constituindo um dos mais importantes eixos de transporte de cargas e passageiros de todo o Brasil, passando por municípios de médio porte com Lavrinhas, Varginha, Três Corações, Pouso Alegre e Extrema, todas estas situadas na região sul de Minas Gerais.

A facilidade de acesso às rodovias Anhanguera/Bandeirantes e Dutra/Ayrton Senna através da Rodovia D. Pedro I, permite grande velocidade na distribuição dentro do estado de São Paulo e para diversas regiões do país.

Quanto ao transporte aéreo, o Aeroporto Internacional de São Paulo, em Guarulhos, está localizado a cerca de 64 km do imóvel. Já o Aeroporto Internacional de Campinas - Viracopos está localizado a um raio de 81 km.

### 1.1.6 Descrição

---

O imóvel consiste em um condomínio logístico constituído por quatro galpões principais divididos em módulos distintos, além de áreas administrativas e de suporte.

Conforme solicitado pelo cliente, não faz parte do objeto da avaliação a parcela pertencente à matrícula de nº 18.037, que a princípio envolveria a área de terreno destinada à construção do Galpão 20A. A área mencionada se localiza ao lado do Galpão 20 e já se encontra terraplenado (platô).



Figura 1 – Foto Aérea do terreno com destaque para o galpão atual e expansão.

#### a. Terreno

O terreno é formado por uma poligonal irregular, com topografia variada, possuindo superfície seca e firme, encerrando uma área **total** de 469.257,11 m<sup>2</sup>.

##### Dimensões

|                           |                                               |
|---------------------------|-----------------------------------------------|
| Frente:                   | Cerca de 506 m (Rodovia Fernão Dias - km 936) |
| Fundos e lateral esquerda | Cerca de 1.480 m (Rio Jaguari) + 400 m        |
| Lateral direita           | Cerca de 750 m                                |

O terreno, atualmente, conta com dois níveis de áreas de platôs onde se encontram os galpões existentes.

Por meio de solicitação do cliente, o objeto da presente avaliação seria o condomínio, composto pelas matrículas de nº 18.035 a 18.039 EXCETO A MATRÍCULA 18.037, correspondente à área de platô ao lado do Galpão 20, de área de terreno (fração ideal) de 59.395,89 m<sup>2</sup>.

Desta forma, excluindo a parcela acima mencionada, a área de terreno considerada para a avaliação é de 409.861,22 m<sup>2</sup>.

A partir da planta do imóvel e de imagens de satélite (Google Earth), foi estimada a porções de terreno de Área de Preservação Permanente (APP).

A tabela a seguir mostra a proporção estimada de cada porção do terreno e o peso dado a cada porção para o cálculo da área equivalente de terreno:

| Porção       | Área (m²)         | Porção      | Peso | Área Equivalente (m²) |
|--------------|-------------------|-------------|------|-----------------------|
| APP          | 43.671,30         | 11%         | 0,3  | 13.101,39             |
| Restante     | 366.190,06        | 89%         | 1,0  | 366.190,06            |
| <b>Total</b> | <b>409.861,22</b> | <b>100%</b> |      | <b>379.291,45</b>     |

## b. Construções

As edificações possuem idades distintas, sendo as primeiras construções datadas do ano de 2009 e as mais recentes entregues ainda no ano de 2018. O condomínio inicialmente foi projetado para fins industriais e, após implantado, sofreu adaptação para usos logísticos. A tabela a seguir detalha os galpões existentes e as respectivas datas de entrega:

| Porção       | Área Construída (m²) | Ano de Construção |
|--------------|----------------------|-------------------|
| Apoio        | 6.171,95             | 2009              |
| Galpão 7     | 30.840,91            | 2009              |
| Galpão 20    | 30.741,21            | 2017              |
| Galpão 30    | 22.465,66            | 2018              |
| Galpão 40    | 10.738,84            | 2018              |
| <b>Total</b> | <b>100.958,57</b>    |                   |

A seguir, uma breve descrição das especificações das construções.

### Galpões Logísticos (7, 20, 30 e 40)

#### Características Construtivas

Trata-se de uma edificação térrea construída em estrutura metálica e concreto armado, com fechamento em alvenaria (blocos de concreto), e chapas metálicas, piso de concreto desempenado com capacidade de suporte para 06 toneladas/m², pé direito de aproximadamente 11 metros, forro termoacústico, divisões internas tipo "dry-wall" e cobertura metálica.

#### Composição Física e Uso Atual

Atualmente é utilizado como galpão logístico. A seguir, a planta ilustrativa das construções existentes.



Planta ilustrativa das construções existentes

## Acabamentos internos observados

| Local  | Piso                    | Paredes                                                                             | Forro                                            |
|--------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Galpão | Concreto<br>desempenado | Dry-wall (interno) e chapas metálicas ou<br>alvenaria aparente (fechamento externo) | Termoacústico com<br>estrutura metálica aparente |

## Instalações e Equipamentos

- Sistema de Abastecimento de Água e Combate a Incêndio:
  - 54 pontos de hidrantes (48 internos e 06 externos);
  - 28 detectores de fumaça;
  - 105 extintores (tipo ABC / 8 kg);
  - Reservatório metálico tipo taça para 80.000 l (50% de água de reuso);
- Sistema de Abastecimento de Energia Elétrica:
  - 02 transformadores 750 KVA (baixa tensão);
  - Gerador da bomba de incêndio com 75 KVA;
- Sistema de Segurança Predial:
  - Sistema de monitoramento com CFTV (08 câmeras);
- Serviços aos Ocupantes e/ou Visitantes:
  - Estacionamento externo para 60 veículos e 60 motos;



- o Estacionamento interno para 22 veículos.

### Prédio administrativo/serviços

#### Características Construtivas

Trata-se de uma edificação térrea construída com estrutura de concreto armado, fechamento em alvenaria (tijolos), piso de concreto e cobertura metálica.

#### Composição Física e Uso Atual

A construção possui os seguintes usos: área administrativa, cozinha, refeitório para 450 pessoas, vestiário e outros usos de apoio.

#### Acabamentos internos observados

| Local                | Piso               | Paredes               | Forro                      |
|----------------------|--------------------|-----------------------|----------------------------|
| Salão                | Cerâmica esmaltada | Massa fina / látex    | Perfis metálicos ou em PVC |
| Salas                | Cerâmica esmaltada | Massa fina/ látex     | Perfis metálicos ou em PVC |
| Copa e Wcs           | Cerâmica esmaltada | Azulejos até o teto   | Perfis metálicos ou em PVC |
| Vestiários           | Cerâmica esmaltada | Azulejos até o teto   | Perfis metálicos ou em PVC |
| Refeitório / cozinha | Cerâmica esmaltada | Azulejos até o teto   | Perfis metálicos ou em PVC |
| CPD                  | Suspenso           | Divisórias "eucaplac" | Perfis metálicos ou em PVC |

### Expedição

#### Características Construtivas

Edificação térrea, construída com estrutura metálica, com piso de concreto, cobertura metálica e pé direito de aproximadamente 6 metros.

#### Composição Física e Uso Atual

O bloco está representado por uma cobertura e edícula em anexo. Atualmente encontra-se sem utilização.

#### Acabamentos internos observados

| Local  | Piso     | Paredes | Forro    |
|--------|----------|---------|----------|
| Galpão | Concreto | -       | Telha vã |

#### Demais benfeitorias

- Guarita;
- Cabine de força;
- Passarela.

### 1.1.7 Quadro de Áreas

Não foi realizada a medição do imóvel, porém, como instruído, nós confiamos nas áreas de construídas que nos foram fornecidas pelo cliente.

Resumidamente, o imóvel avaliando possui as seguintes áreas de blocos:

#### Áreas construídas dos blocos

| QUADRO DE ÁREAS  |                               |                      |                                   |                 |
|------------------|-------------------------------|----------------------|-----------------------------------|-----------------|
| Ref              | Ambiente                      | Área Construída (m²) | Área de Projeção - Marquises (m²) | Área Total (m²) |
| 1                | Bloco 05 - Administrativo     | 1.122,56             | 597,90                            | 1.720,46        |
| 2                | Bloco 06 - Passarela          | -                    | 79,20                             | 79,20           |
| 3                | Galpão 07                     | 29.675,91            | 1.165,00                          | 30.840,91       |
| 4                | Bloco 08 - Manutenção         | 416,00               |                                   | 416,00          |
| 5                | Bloco 09 - Portaria           | 58,51                | 223,40                            | 281,91          |
| 6                | Bloco 10 - Entrada de Energia | 117,00               | -                                 | 117,00          |
| 7                | Bloco 11 - Reservatório       | 15,09                | -                                 | 15,09           |
| 8                | Galpão 20                     | 27.593,56            | 3.147,65                          | 30.741,21       |
| 9                | Galpão 30                     | 19.426,49            | 3.039,17                          | 22.465,66       |
| 10               | Galpão 40                     | 9.761,83             | 977,01                            | 10.738,84       |
| 11               | Bloco 50                      | 954,21               | 197,71                            | 1.151,92        |
| 12               | Bloco 60                      | 252,63               | -                                 | 252,63          |
| 13               | Bloco 80                      | 298,26               | 64,28                             | 362,54          |
| 14               | Bloco 90                      | 347,09               | -                                 | 347,09          |
| 15               | Bloco 100                     | 42,00                | -                                 | 42,00           |
| 16               | Bloco 110                     | 9,00                 | -                                 | 9,00            |
| 17               | Passarela Coberta             | -                    | 1.218,65                          | 1.218,65        |
| 18               | Bloco 70                      | 158,46               | -                                 | 158,46          |
| TOTAL Construído |                               |                      |                                   | 100.958,57      |

As fotografias do imóvel estão anexadas ao Apêndice B.

### 1.1.8 Estado de Conservação e Idade Aparente

Verificamos no local que, de modo geral, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, não necessitando de reparos emergenciais.<sup>1</sup>

Com relação à idade aparente, as idades aparentes das edificações foram definidas conforme a seguir:

<sup>1</sup> A CBRE não foi instruída a verificar as condições estruturais das construções ou de suas fundações, nem testamos os equipamentos e serviços anteriormente mencionados. Não temos razões para suspeitar de que exista algum problema sério, mas não podemos responder por esses aspectos e suas possíveis implicações. Nós consideramos apenas a vistoria limitada ao propósito desta avaliação.

| Porção       | Área Construída (m²) | Idade Aparente |
|--------------|----------------------|----------------|
| Apoio        | 6.171,95             | 11             |
| Galpão 7     | 30.840,91            | 11             |
| Galpão 20    | 30.741,21            | 1              |
| Galpão 30    | 22.465,66            | 0              |
| Galpão 40    | 10.738,84            | 0              |
| <b>Total</b> | <b>100.958,57</b>    |                |

### 1.1.9 Questões Ambientais

Nós não realizamos investigações de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco algum.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação do terreno ou edifício ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental.

## 1.2 PLANEJAMENTO URBANO

---

### 1.2.1 Uso e Ocupação do Solo

---

Fizemos consulta aos órgãos públicos competentes e à legislação em vigor.

Destacam-se as Leis Municipais nº 083/2.013 e 102/2.014 que regulamentam o atual zoneamento, disciplina e ordena o parcelamento, uso e ocupação do solo no município de Extrema/MG.

Segundo estas leis, o imóvel insere-se em local enquadrado em uma ZUM I – Zona Urbana de Uso Misto I, possuindo as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação:

- Lote mínimo: 2.000,00 m<sup>2</sup>;
- Testada mínima: 30,00 m;
- Taxa de ocupação máxima: 50%;
- Coeficiente máximo de aproveitamento: 1,00;
- Usos permitidos: residencial, comercial e serviços (todos os tipos); industrial (todos com exceção tipo V).

Por fim, consideramos que as construções ali existentes estejam em conformidade com a legislação atual, e/ou da época de sua edificação, e que eventuais irregularidades já estejam em processo de regularização. Não temos conhecimento de quaisquer problemas que possam ter impacto negativo sobre o valor do imóvel.

### 1.2.2 Desapropriações

---

Consultas efetuadas junto à Prefeitura do Município de Extrema não revelaram a existência de qualquer projeto, aprovado ou em estudo, de desapropriações ao imóvel.

## 1.3 CONSIDERAÇÕES LEGAIS

### 1.3.1 Titulação

Recebemos cópia das certidões de matrícula do imóvel, registrada no Cartório de Registros de Imóveis da cidade de Extrema/MG. As principais informações a respeito das matrículas que compõem o imóvel estão nas tabelas abaixo:

| TITULAÇÃO 1 de 4          |                                                      |
|---------------------------|------------------------------------------------------|
| Registro nº:              | 18.035                                               |
| Origem:                   | Serviço Registral Imobiliário - Comarca de Extrema   |
| Data de Emissão:          | 13/03/2018                                           |
| Proprietário:             | R016 Extrema 1 Empreendimentos e Participações S.A.  |
| Área de Terreno (m²):     | 0,286386 de 134.388,671 m²                           |
| Construção Averbada (m²): | 52.845,24                                            |
| TITULAÇÃO 2 de 4          |                                                      |
| Registro nº:              | 18.036                                               |
| Origem:                   | Serviço Registral Imobiliário - Comarca de Extrema   |
| Data de Emissão:          | 13/03/2018                                           |
| Proprietário:             | R 039 Extrema 2 Empreendimentos e Participações S.A. |
| Área de Terreno (m²):     | 0,262399 de 123.132,767 m²                           |
| Construção Averbada (m²): | 51.621,65                                            |
| TITULAÇÃO 3 de 4          |                                                      |
| Registro nº:              | 18.038                                               |
| Origem:                   | Serviço Registral Imobiliário - Comarca de Extrema   |
| Data de Emissão:          | 13/03/2018                                           |
| Proprietário:             | R 039 Extrema 2 Empreendimentos e Participações S.A. |
| Área de Terreno (m²):     | 0,219498 de 103.000,901 m²                           |
| Construção Averbada (m²): | 34.300,09                                            |
| TITULAÇÃO 4 de 4          |                                                      |
| Registro nº:              | 18.039                                               |
| Origem:                   | Serviço Registral Imobiliário - Comarca de Extrema   |
| Data de Emissão:          | 13/03/2018                                           |
| Proprietário:             | R 039 Extrema 2 Empreendimentos e Participações S.A. |
| Área de Terreno (m²):     | 0,088335 de 41.451,941 m²                            |
| Construção Averbada (m²): | 18.481,75                                            |

Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento do proprietário.

Para este trabalho, assumiremos a ausência de quaisquer dívidas, dúvidas ou ônus que pudessem vir a interferir na determinação do valor de mercado do imóvel.

### 1.3.2 Dispêndios

Recebemos a Lei Municipal nº 3.652, de 16 de agosto de 2017, a qual estipula a concessão de **isenção de IPTU** para os proprietários em questão no período de **2018 a 2022**.

Para este trabalho, assumiremos que o cliente tem total conhecimento da situação fiscal do imóvel e que não existem quaisquer pendências fiscais em relação ao imóvel que possam impedir ou afetar o seu valor de venda.

## 1.4 OCUPAÇÃO E HABITABILIDADE

### 1.4.1 Ocupação existente

De acordo com as informações recebidas pela VBI Real Estate, o imóvel possui a seguinte ocupação atual:

| Locatário         | Galpão | Unidade  | Área Locável (m²) | Data de Início | Data de Término | Valor Atual (R\$)   |
|-------------------|--------|----------|-------------------|----------------|-----------------|---------------------|
| Modanet (QVestir) | 7      | A1       | 3.193,69          | 01/11/2014     | 01/11/2022      | 64.956,57           |
| TAIFF             | 7      | A2       | 3.339,77          | 22/06/2015     | 21/06/2021      | 75.085,34           |
| Ceva              | 7      | B1       | 2.421,29          | 01/12/2016     | 30/11/2019      | 49.527,05           |
| Ceva              | 7      | B2       | 2.128,87          | 16/04/2018     | 16/04/2021      | 49.496,23           |
| VAGO              | 7      | B3       | 2.463,06          | -              | -               | -                   |
| Sequóia           | 7      | B4       | 2.614,50          | 01/02/2018     | 01/02/2019      | 59.594,23           |
| Sequóia           | 7      | C1-6     | 6.169,44          | 23/01/2017     | 22/01/2020      | 129.340,00          |
| Supricel          | 7      | C7-16    | 10.267,95         | 01/07/2013     | 31/07/2018      | 206.949,85          |
| Ambev             | 20     | A1-A2    | 33.920,77         | 10/07/2017     | 10/07/2027      | 539.086,56          |
| ID do Brasil      | 30     | A, B e C | 12.760,82         | 21/02/2018     | 21/02/2021      | 275.607,64          |
| Mundial           | 30     | D e E    | 8.123,00          | 15/02/2018     | 15/02/2023      | 170.585,31          |
| DHL Logistics     | 40     | A        | 5.238,35          | 29/02/2018     | 26/01/2023      | 108.139,58          |
| DHL Logistics     | 40     | -        | 5.180,60          | 26/01/2018     | 26/01/2023      | 108.139,58          |
| <b>TOTAL</b>      |        |          | <b>97.822,11</b>  |                |                 | <b>1.835.315,76</b> |

Para a análise de valor do imóvel, consideramos que o mesmo atende os requisitos da legislação local quanto à habitabilidade.

---

# 2

## CONDIÇÕES DE MERCADO

---



## 2.1 ECONOMIA LOCAL

---

A cidade de Extrema, localizada no estado de Minas Gerais, conta atualmente com uma população de 34,3 mil habitantes<sup>3</sup>, distribuídas em uma área de 244,575 km².

Sua localização é estratégica, pois o município é cortado pela BR-381 – Rodovia Fernão Dias, a principal ligação entre duas importantes capitais brasileiras, São Paulo e Belo Horizonte. Além disso, a facilidade de deslocamentos em direção a outras importantes rodovias, como Dom Pedro I, Bandeirantes, Anhanguera, Dutra e Ayrton Senna, transformou Extrema no segundo polo industrial do estado de Minas Gerais.

Assim, ao longo dos últimos anos, desenvolveram-se 5 polos industriais no município, e com a instalação de empresas de grande porte como Bauducco, Kopenhagen, Multilaser, Centauro, Panasonic, Dafiti, Aqualimp, Johnson e Johnson e Netshoes, a região atraiu indústrias de menor porte.

A consolidação deste complexo industrial possibilitou o desenvolvimento da infraestrutura do município, atraindo também pequenas empresas de apoio à indústria.

---

<sup>3</sup> Fonte: IBGE, População Estimada em 2017.

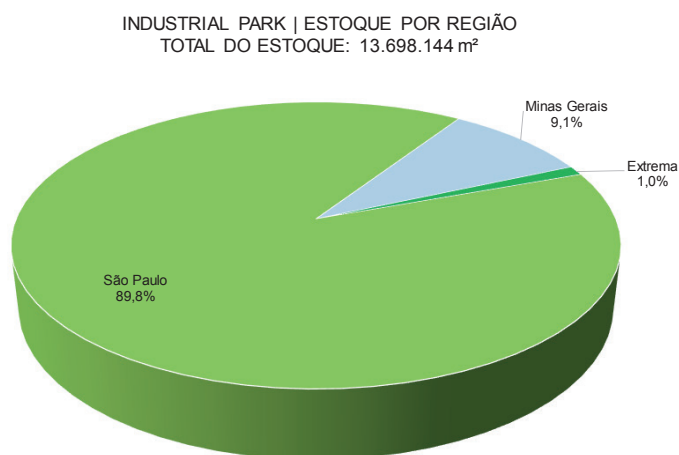
## 2.2 O MERCADO INDUSTRIAL LOCAL

### 2.2.1 Industrial Parks

Ao analisarmos o mercado de Industrial Parks do Estado de São Paulo é possível identificar que o estoque total de Extrema representa cerca de 1% do volume total do Estado de São Paulo e 11% do estoque total do Estado de Minas Gerais.

Em números totais, temos:

- Estoque total de Industrial Parks do Estado de São Paulo: 12.303.598 m<sup>2</sup>;
- Estoque total de Industrial Parks do Estado de Minas Gerais: 1.251.306 m<sup>2</sup>;
- Estoque total de Industrial Parks de Extrema: 143.240 m<sup>2</sup>.



#### CBRE

Além do imóvel avaliando (VBI Log Extrema), o estoque de industrial parks é representado por 6 empreendimentos, apresentados abaixo:

| Empreendimento            | Endereço                                          | Área Bruta Locável (m²) |
|---------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------|
| Condomínio Mantiqueira I  | Rua Martins Gonçalves de Souza                    | 27.000                  |
| Condomínio Moltival       | Estrada Municipal Vereador Tica Bertolotti, 1.291 | 6.300                   |
| Condomínio Extremo Sul    | Rua Josefa Gomes de Souza, 298                    | 9.350                   |
| Condomínio Force Line     | Estrada Eduardo Gomes Pinto, 1.000                | 9.150                   |
| Fernão Dias Business Park | Rua Maria Margarida Pinto Dona Belinha, 742       | 54.631                  |
| Condomínio Forma Bens     | Rua Josefa Gomes de Souza, 249                    | 9.800                   |
| <b>TOTAL</b>              |                                                   | <b>116.231</b>          |

### 2.2.2 Oferta e Demanda

De acordo com a lei de uso e ocupação do solo, as atividades industriais são direcionadas para os trechos ao longo e/ ou próximos da Rodovia Fernão Dias dependendo da localização.

É possível observar, no levantamento de pesquisa, um volume significativo de glebas disponíveis para fins industriais, porém as maiores e mais privilegiadas áreas estão sob o domínio de poucos proprietários, provocando certa especulação imobiliária.

A região onde situa-se o imóvel objeto desta avaliação apresenta intensa atividade industrial e logística desenvolvida por grandes empresas, criando-se expectativas para novos projetos.

Observa-se uma maior procura por condomínios voltados para fins logísticos, tanto para a locação como para venda. No entanto, é importante ressaltar que, diante da atual situação econômica do país, é possível observar certa estagnação no segmento industrial.

### 2.2.3 Valores Praticados

De um modo geral, têm-se os seguintes parâmetros do mercado local:

#### Glebas industriais

Foram identificadas ofertas de terrenos ao longo das margens da Rodovia Fernão Dias, influenciadas pelos distritos industriais existentes, de médio a grande porte e com preços pedidos entre R\$ 150,00/m² e R\$ 300,00/m², sujeitos a especulação por parte dos proprietários.

Ressaltamos que a maioria dessas áreas se encontram disponíveis no mercado por longos períodos, superiores a um ano.

As evidências estão anexadas no Apêndice C.

### Galpões industriais

Com relação a valores locativos de galpões industriais (galpões isolados e também industrial parks), nossa pesquisa revelou valores unitários variando entre R\$14,00/m<sup>2</sup> e R\$ 24,00/m<sup>2</sup>, dependendo do porte, padrão construtivo, localização e infraestrutura de apoio.

## 2.3 DEMANDA PARA INVESTIMENTO

Para analisar o mercado de investimento imobiliário, primeiramente convém identificar os principais grupos atuantes, descritos a seguir.

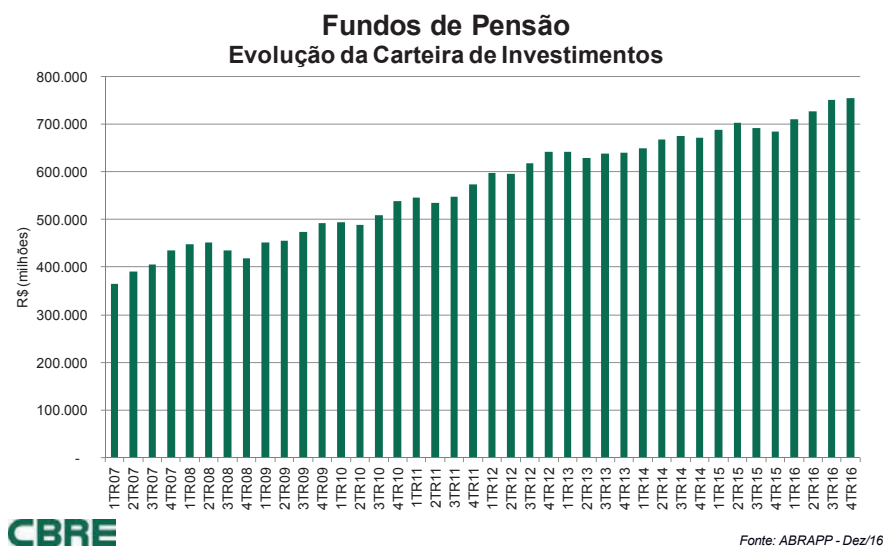
### 2.3.1 Investidores Nacionais

#### a. Institucionais

Os investidores institucionais nacionais compreendem, basicamente, os fundos de pensão e outras instituições sem fins lucrativos.

Em dezembro de 2016, havia 256 fundos de pensão no país – a maioria ligada a empresas estatais – os quais possuem cerca de R\$ 755 bilhões em investimentos, cerca de 2,5 milhões de participantes ativos, e pouco menos de 4,0 milhões de dependentes.<sup>4</sup>

O gráfico abaixo mostra a evolução do valor da carteira de investimentos dos fundos de pensão brasileiros, nos últimos 10 anos:

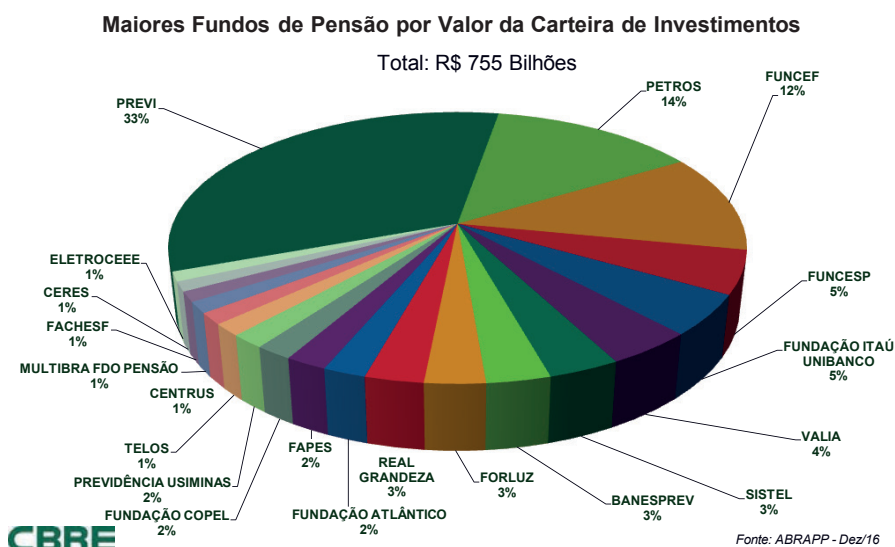


De acordo com o tamanho de suas carteiras, os fundos de pensão podem ser classificados em 4 grandes grupos:

<sup>4</sup> Consolidado Estatístico. Associação Brasileira das Entidades Fechadas de Previdência Complementar – ABRAPP. Dezembro de 2016.

| Classe | Portfólio                            | Número de Instituições |
|--------|--------------------------------------|------------------------|
| 1      | Acima de R\$ 10 bilhões              | 11                     |
| 2      | Entre R\$ 1 Bilhão e R\$ 10 Bilhões  | 83                     |
| 3      | Entre R\$ 500 Milhões e R\$ 1 Bilhão | 41                     |
| 4      | Até R\$ 500 Milhões                  | 121                    |

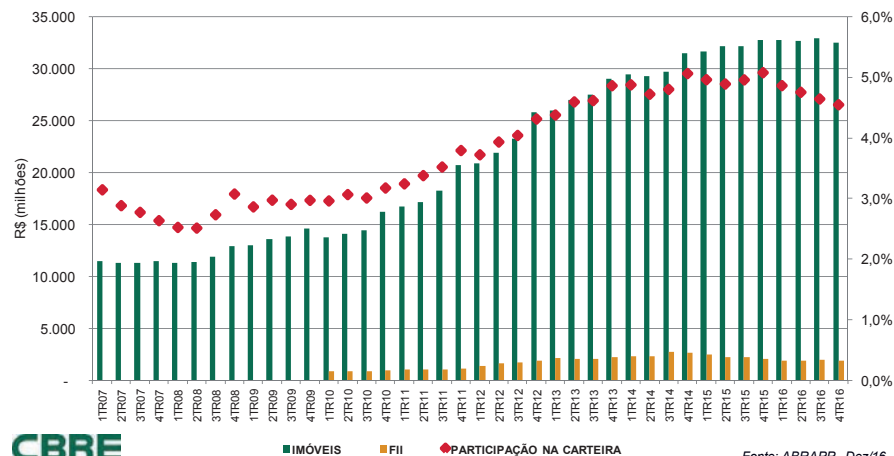
O gráfico a seguir apresenta os 20 maiores Fundos de Pensão pelo total de recursos investidos:



Estes fundos concentram aproximadamente 67% do total de recursos investidos pelos fundos de pensão brasileiros.

Após uma queda nos investimentos imobiliários diretos, iniciada ainda nos anos de 1990, a participação dos investimentos imobiliários na carteira dos fundos de pensão permaneceu baixa, próximo a 3%, até o final de 2010. A partir de então, nota-se um “retorno” destes investidores ao mercado e, hoje, os imóveis representam 4,3% da carteira de investimentos, enquanto os Fundos de Investimento Imobiliário – FIIs somam apenas 0,25%, como mostra o gráfico abaixo.

### Fundos de Pensão Evolução da Carteira de Investimentos Imobiliários



Mais recentemente, mudanças na regulação do setor também trazem alternativas para os fundos de pensão. A resolução 3.792 do Conselho Monetário Nacional, no seu capítulo VI, define os segmentos de aplicação permitidos aos fundos de pensão e acrescenta, além do segmento “Imóveis”, o de “Investimentos Estruturados”, que inclui cotas de fundos de investimento imobiliário.

A resolução também estabelece limites para a alocação dos recursos dos fundos de pensão. O quadro abaixo apresenta os limites para investimentos diretos e indiretos no mercado imobiliário<sup>5</sup>:

| Segmento                   | Tipo de Investimento                            | Limite |
|----------------------------|-------------------------------------------------|--------|
| Renda Fixa                 | Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)    | 20%    |
|                            | Cédula de Crédito Imobiliário (CCI)             | 20%    |
| Investimentos Estruturados | Cota de Fundo de Investimento Imobiliário (FII) | 10%    |
| Imóveis                    |                                                 | 8%     |

Além do limite de recursos alocados, há limitação de alocação por emissor: 20% se instituição financeira autorizada pelo BACEN, 10% se companhia securitizadora e 10% no caso de fundo de investimento do segmento investimentos estruturados. Adicionalmente, existe também limite de concentração por emissor, como por exemplo, de até 20% do patrimônio líquido de fundo de investimento do segmento investimentos estruturados.

Atualmente, os fundos de pensão detêm cerca de R\$ 1,91 bilhões em cotas de fundos imobiliários.

<sup>5</sup> Não estão incluídos limites para aplicação em renda variável (mercado de ações), que também podem incluir empresas de base imobiliária.

## b. Property Companies

O número de empresas especializadas em investimento imobiliário no Brasil é, tradicionalmente, restrito. São empresas com grande capital e muito exigentes na aquisição dos imóveis, preferindo aqueles com boa localização, dificilmente aceitando imóveis vagos.

Além de aquisições para investimento (imóveis alugados), estas empresas têm-se interessado por edifícios inteiros com a finalidade de reformá-los para atualizar suas especificações técnicas e, posteriormente, ofertá-los ao mercado de locação e/ou venda, bem como oportunidades de incorporação com vistas a obter retornos elevados.

Operações do tipo *built-to-suit* com empresas de médio e grande porte dispostas a assinar contratos de locação de longo prazo, embora não muito frequentes, são também potenciais negócios para tal grupo de investidores.

As três maiores *property companies* brasileiras são: BR Properties, São Carlos e Cyrela Commercial Properties (CCP), que são comercializadas na bolsa de valores de São Paulo – BOVESPA – e possuem ativos que somam cerca de R\$ 17 bilhões.

Seus portfólios são diversificados em termos de tipo de imóvel (escritório, industrial/logística, varejo, shopping centers), sendo que a CCP é mais direcionada para o desenvolvimento/incorporação enquanto as outras duas aliam aquisições de imóveis prontos e redesenvolvimento e/ou reposicionamento de ativos.

Nos últimos 10 anos, o mercado de imóveis industriais/logística teve como destaque a GLP que adquiriu em 2014 o portfólio industrial da BR Properties (incorporado da WTorre Properties em uma operação conjunta com BTG Pactual em 2012) e também os imóveis industriais da Prosperitas (antigo portfólio da Braccor) em 2012, se tornando a maior *property company* no segmento industrial atuante no Brasil, além da CCP, outro importante player deste mercado. Esses players possuem atuação em escala nacional, com foco em empreendimentos para renda, inicialmente com operações do tipo *built-to-suit* e mais recentemente com grande participação também em desenvolvimento de empreendimentos especulativos.

Das transações mais recentes, destaca-se a relevância dos players internacionais Brookfield e Blackstone, com aquisições dos imóveis do Fundo Opportunity ao final de 2014, e de parte da carteira da BR Properties ainda no segundo semestre deste ano. De acordo com os números divulgados, as transações totalizam cerca de R\$ 3,8 bilhões, sendo R\$ 700 milhões referentes à transação do Opportunity (quatro edifícios de escritórios no Rio de Janeiro) para a Blackstone, e o restante dividido em duas transações para Brookfield (escritórios e varejo em São Paulo e Rio de Janeiro) e Blackstone (imóveis industriais, escritórios e varejo) individualmente. O cap rate estimado para estas transações estaria em torno de 9% a 11% a.a..

## c. Fundos de Investimento Imobiliário

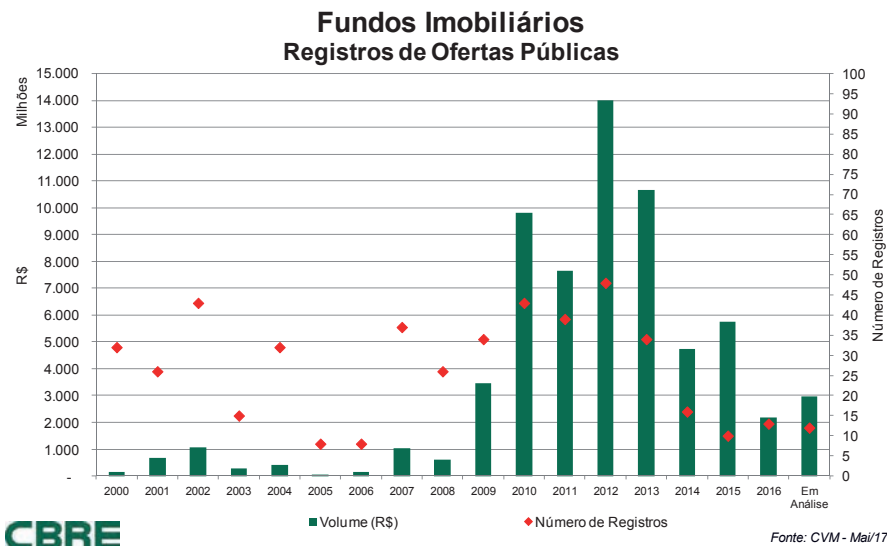
Os fundos imobiliários, que tomaram força nas economias mais maduras nos anos de 1990, surgiram como forma de ampliar o leque de investidores, antes restrito às instituições com grande disponibilidade de capital e capacidade de gestão do portfólio.



Basicamente, estes fundos podem ser de dois tipos: os fundos públicos, listados nas bolsas de valores, e os fundos privados. O primeiro tipo caracteriza-se por uma maior regulamentação, pois é direcionado ao público em geral, enquanto o segundo tipo é mais comumente direcionado a investidores institucionais.

No Brasil, os fundos imobiliários foram criados pela Lei 8.668/93 e regulamentado pela instrução CVM nº 472 de 2008. Os fundos estão sujeitos a um regime tributário incentivado (Lei 9.779/99), assim como o cotista (Leis 11.196/05 e 11.033/04).

O gráfico abaixo apresenta o histórico de registros de fundos imobiliários na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nos últimos anos:



O salto no volume de registros desde 2009, quando um total de R\$ 3,5 Bilhões foi registrado, é notável. Em 2010 e 2012 o recorde foi quebrado, com mais de R\$ 9,5 Bilhões e R\$ 14 Bilhões em registros. Em 2013 e 2014, houve uma retração no registro de ofertas públicas, para cerca de R\$ 10,5 Bilhões e R\$ 4,7 Bilhões, respectivamente. Já em 2015, houve cerca de R\$ 5,7 bilhões em registros. Em 2016, havia aproximadamente R\$ 2,1 bilhões em registros, e atualmente outros R\$ 2,9 bilhões em análise.

Nos últimos anos, ficou claro o esforço das instituições financeiras e das entidades ligadas ao mercado imobiliário de aquecer o mercado de fundos imobiliários. Em junho de 2016, havia 275 FIs cadastrados na CVM, com patrimônio líquido de mais de R\$ 61 bilhões.

O *yield* do dividendo é calculado sobre o valor atual da cota. Nota-se uma concentração dos retornos entre 10% e 13% a.a., lembrando que o retorno é líquido, pois este tipo de investimento é isento de imposto de renda.

#### d. Pessoas Físicas

Este segmento é amplo e diversificado e reúne investidores capazes de decidir rapidamente e que procuram os imóveis como investimento no longo prazo.

Nos últimos anos, o crescimento da economia com consequente acumulação de capital e o cenário favorável para investimento em imóveis (queda na taxa de juros), tem permitido maior demanda neste segmento e até aumento no “ticket” médio dos investidores.

Em geral, este tipo de investidor se concentra mais em andares de escritórios e pequenos imóveis, com o valor das transações situando-se abaixo da casa dos R\$ 5 milhões, muito embora algumas transações possam chegar a R\$ 10 milhões e algumas alcancem até R\$ 20 milhões.

#### **e. Companhias de Seguro**

Estes investidores estiveram presentes no mercado devido à necessidade de reserva técnica e muitas vezes compraram imóveis de companhias associadas (caso de seguradoras de bancos). Com a venda e/ou *joint ventures* com grandes companhias estrangeiras, esses portfólios passaram a exigir modificações.

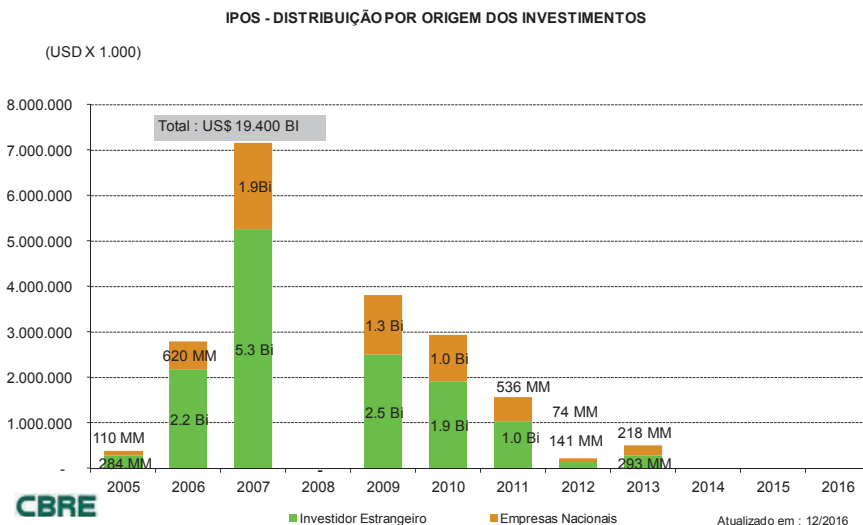
Atualmente, as companhias seguradoras não são mais obrigadas a possuir imóveis como reserva técnica e, portanto, poucas se interessam por novas aquisições.

### **2.3.2 Investidores Estrangeiros**

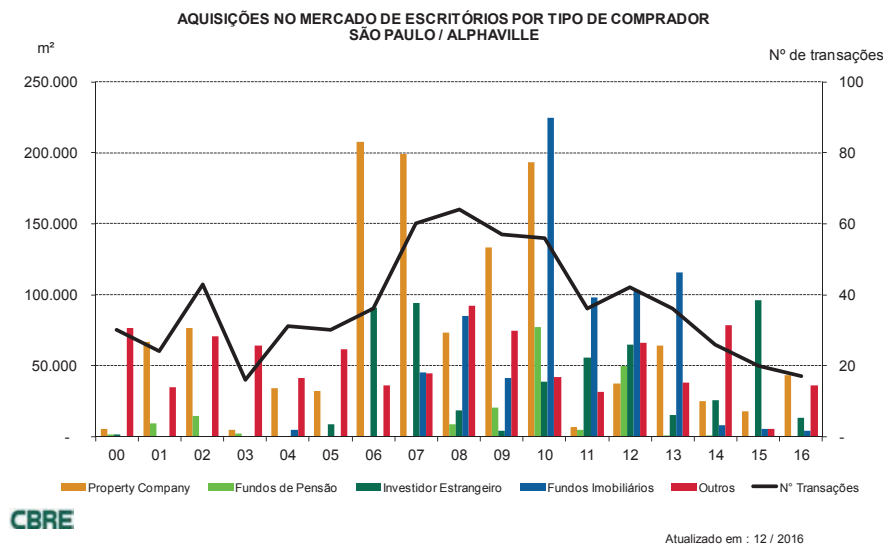
---

Embora o país tenha enfrentado recentemente um cenário de instabilidade política e econômica, o mercado imobiliário nacional continua a atrair interesse dos investidores estrangeiros, principalmente devido à possibilidade de atingir retornos elevados em comparação aos alcançados em mercados mais maduros.

Primeiramente a estratégia de entrada destes investidores foi a aquisição de participação de empresas nacionais ou parceria com empresas locais de modo a acelerar a curva de aprendizado no mercado brasileiro. Como consequência, tiveram grande participação nas ofertas públicas de ações (IPOs) de empresas de incorporação ocorridas em 2006/2007 e também em 2008 após a crise de crédito nos mercados desenvolvidos. Entre 2005 e 2013, aproximadamente US\$ 19,4 Bilhões foram investidos por estrangeiros em IPOs.



Apesar da preferência pelo mercado de ações, muitos investimentos diretos ocorreram no período, particularmente no mercado de escritórios. O gráfico abaixo mostra investimento direto por estrangeiros no maior mercado de escritórios brasileiro – São Paulo.



Entre 2005 e 2008 houve grande atividade, e em 2009 os efeitos da crise financeira praticamente reduziram a quase zero a participação estrangeira nas aquisições. Esta "parada" foi interrompida em 2010 e nos dois anos seguintes o ritmo das aquisições foi retomado. Em 2015, os investidores estrangeiros foram os principais compradores de escritórios nesta região, com aproximadamente 100.000 m². Já em 2016, as *property companies* foram responsáveis pela maior parte das aquisições.

São Paulo e Rio de Janeiro mantêm suas posições como os mercados mais demandados para investimento. Ainda assim, observamos que em alguns segmentos de mercado como industrial/logística e shopping centers, investidores estão buscando oportunidades em praticamente todo o território nacional, em regiões com perspectivas de crescimento.

No segmento industrial, por exemplo, a demanda é direcionada para os principais polos industriais já consolidados e em crescimento, como as regiões metropolitanas de São Paulo, Rio de Janeiro, Campinas, Curitiba, Porto Alegre, Belo Horizonte, Salvador e Recife.

### 2.3.3 Retorno Inicial (Initial Yield)

---

A taxa básica de juros (Selic), índice pelo qual as taxas de juros cobradas pelos bancos no Brasil se balizam, tem importante influência na expectativa de retorno inicial de investimentos imobiliários.

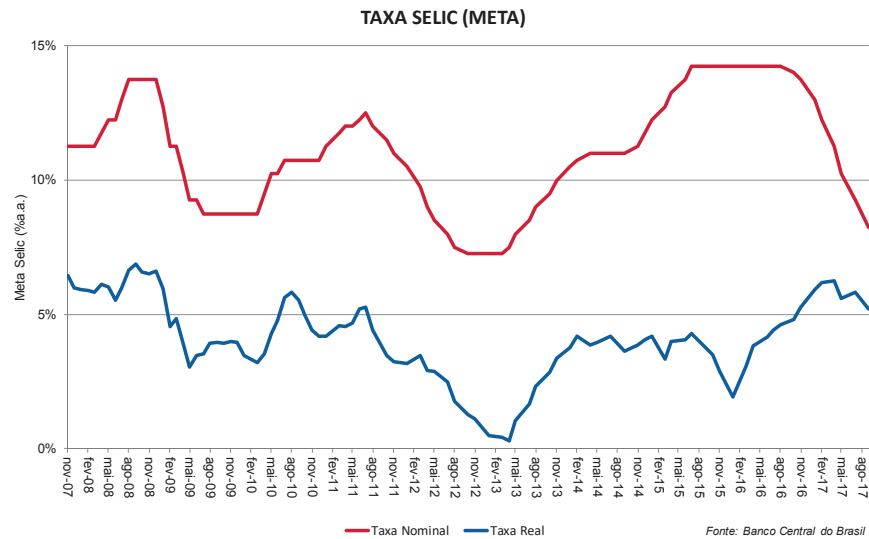
É sabido que uma Selic baixa reduz o retorno de investimentos em renda fixa e há uma “migração” de capital para ativos imobiliários. Paralelamente, há maior liquidez no mercado de capitais e os investidores podem “alavancar” aquisições a um custo menor.

Nos últimos 10 anos, a Selic apresentou um comportamento bastante variável, variando entre tendências de alta e de queda, partindo de 13,0% a.a. em janeiro de 2007, atingindo 13,75% no último trimestre de 2008 e chegando a cair abaixo de 10% a.a. pela primeira vez em 2009. Em março de 2013, a Selic apresentou a sua menor meta, atingindo 7,25% a.a.

A alteração do cenário macroeconômico brasileiro trouxe novamente uma política de juros altos, sendo que, em julho de 2015, a meta Selic encontrava-se no patamar de 14,25% a.a., em termos nominais. Após um período de manutenção na taxa de juros neste patamar, o Banco Central iniciou a redução da Selic, atualmente em 8,25% a.a.<sup>6</sup>, conforme a sua evolução histórica ilustrada no gráfico a seguir:

---

<sup>6</sup> 207º Reunião Copom de 06 de setembro de 2017.



Entre Agosto de 2016 e Setembro de 2017, a taxa Selic caiu em 6 p.p., acompanhando a inflação, como pode ser observado no gráfico acima.

Como referência, a tabela abaixo apresenta faixas de *yields* iniciais por tipo de imóvel.

| Tipo de Imóvel       | Rentabilidade Inicial |
|----------------------|-----------------------|
| Industrial-Logística | 8,5% a 13,0%          |

---

# 3

## ANÁLISE DE VALOR

---

## 3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR

---

### 3.1.1 Fatores-chave de Valoração

---

- Ampla frente e visibilidade para a Rodovia Fernão Dias;
- Acesso direto para a Rodovia;
- Localização privilegiada, próximo ao Distrito Industrial;
- Flexibilidade da construção possibilitando alterações do layout;
- Edificação (Galpão 07) projetada para fins industriais e adaptada para fins logísticos;
- Escassez de infraestrutura de apoio para fins logísticos (balança rodoviária, docas, setores administrativos individualizados etc.);
- Boa oferta de áreas semelhantes.

### 3.1.2 Raciocínio de Valor

---

A definição do valor de mercado para os imóveis foi feita em conformidade com as normas e baseadas na identificação de seus potenciais compradores. Foram utilizados métodos que refletissem de maneira mais fiel a realidade do mercado local e as possibilidades de uso do imóvel.

Assim foram consideradas as seguintes metodologias:

- Venda para Ocupação – Base Método Evolutivo;
- Venda para Investimento – Base Método da Renda | Fluxo de Caixa Descontado;

A seguir, é descrito a metodologia aplicada.

#### a. Venda para Ocupação – Base Método Evolutivo

##### Valor do Terreno

Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente.

Estas evidências de mercado foram então homogeneizadas através de ponderação dos seguintes fatores de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor provável:

- **Fator de oferta:** com um desconto refletindo a elasticidade do mercado em questão, com base na demanda da região, com um fator de 20%;
- **Fator localização/acesso:** equilibrou as diferenças percebidas de preço em relação ao local em que se encontrava o comparativo, sendo alguns mais nobres do que outras, considerando também a facilidade de acesso aos imóveis;

- **Fator Infraestrutura/aproveitamento:** leva em consideração o formato do terreno e a infraestrutura existente (platôs);
- **Fator área:** equilibrou a diferença de áreas entre os terrenos, sendo que, em teoria, terrenos menores tendem a concentrar valor em relação a terrenos maiores;
- **Fator topografia:** considera as diferentes declividades dos terrenos e as diferenças de solo, no tocante ao aproveitamento e necessidade de movimentação de terra, de modo a possibilitar a incorporação nos terrenos.

Após a homogeneização dos elementos comparativos obtidos, considerando-se os fatores acima descritos, entendemos que o valor de venda unitário aplicável ao terreno avaliando encontra-se entre **R\$ 174/m²** e **R\$ 231/m²**.

Os valores unitários de terreno foram então aplicados à área equivalente de terreno (calculada no item 1.1.6 Descrição) de 379.291,45 m², obtendo a seguinte faixa de valor:

#### Valor do Terreno

**Base: Comparativos Diretos de Dados de Mercado**

**R\$ 66.100.000 a R\$ 80.700.000**

As evidências de mercado, com a homogeneização dos elementos, estão anexadas no Apêndice C.

#### Custo de Reposição das Benfeitorias

Para a definição do custo de reposição das benfeitorias, consideramos primeiramente o custo para se reproduzir novas benfeitorias semelhantes às existentes e, posteriormente, aplicamos fatores de depreciação a elas.

##### Custo de Reposição Novo das Benfeitorias

A partir do custo de construção e dos demais custos diretos e indiretos relacionados à obra, chegamos ao seguinte valor para a edificação nova:

##### **Custo de Reposição Novo**

**R\$ 161.294.769**

##### Custo de Reposição Depreciado das Benfeitorias

Aplicando-se o fator de depreciação ao custo de reposição novo, em função da idade aparente e do estado de conservação das construções (Método de Ross-Heidecke), obtivemos o seguinte valor:

##### **Custo de Reposição Depreciado Atual**

**R\$ 157.300.000**

#### Custo de Reposição Total do Imóvel

Assim, o custo de reposição total do imóvel avaliando (terreno mais benfeitorias depreciadas) encontra-se na seguinte faixa de valor:



**Custo de Reposição Total do Imóvel****R\$ 207.630.000 a R\$ 253.770.000**

O cálculo do custo de reposição está anexado no Apêndice E.

**Base Método Evolutivo**

Aplicamos um “Fator de Comercialização” sobre o resultado do CRD, servindo para dar maior atratividade ao imóvel. Neste caso, o fator de comercialização utilizado foi de 20%, dadas as características e especificidades do imóvel, resultando na seguinte faixa de valor provável:

**Valor de Venda para Ocupação****Base Método Evolutivo****R\$ 166.100.000 a R\$ 203.100.000****b. Valor de Venda para Investimento****Base Método da Renda | Fluxo de Caixa Descontado**

Por essa metodologia, projetamos a receita de aluguel atual por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos de contrato (reajustes, revisões e renovações), ocorrendo na menor periodicidade definida pela legislação incidente sobre os contratos de locação.

Para refletir o valor do imóvel no término do fluxo de caixa/perpetuidade, ao final do 10º ano, capitalizamos a receita.

O fluxo de receitas e o valor de venda no 10º ano são então trazidos a valor presente com taxas de desconto adequadas a percepção de risco do mercado.

Assim, o valor presente dos fluxos de caixa representa o valor de venda disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

Para melhor entendimento, dividimos o fluxo de caixa em (i) Pronto e (ii) Expansão, assumindo as seguintes premissas, conforme abaixo:

**Construções Existentes**

- Área Locável: 97.822,11 m²;
- Aluguel Atual: R\$ 1.835,315,76 por mês (R\$ 18,76/m²);
- Aluguel Mercado: R\$ 19,00/m²;

O valor presente do fluxo de caixa descontado é apresentado na matriz abaixo:

## Venda para Investimento | Fluxo de caixa Descontado: Construções Atuais

| Capitalização<br>10º Ano | Taxa de Desconto |                    |             |
|--------------------------|------------------|--------------------|-------------|
|                          | 10,00%           | 10,50%             | 11,00%      |
| 9,00%                    | 250.250.000      | 242.320.000        | 234.730.000 |
| 9,50%                    | 244.450.000      | <b>236.770.000</b> | 229.420.000 |
| 10,00%                   | 239.220.000      | 231.780.000        | 224.650.000 |

Como observação, a capitalização da receita, excepcionalmente, se deu no 11º ano, pois o 10º ano, neste caso, refletiria um ano atípico (término do contrato), podendo penalizar os resultados a valor presente. Para a taxa de desconto, no entanto, considerou-se apenas os resultados referentes aos dez primeiros anos.

Deste modo, considerando os resultados obtidos no fluxo de caixa, obtém-se a seguinte faixa de valor provável para o avaliando:

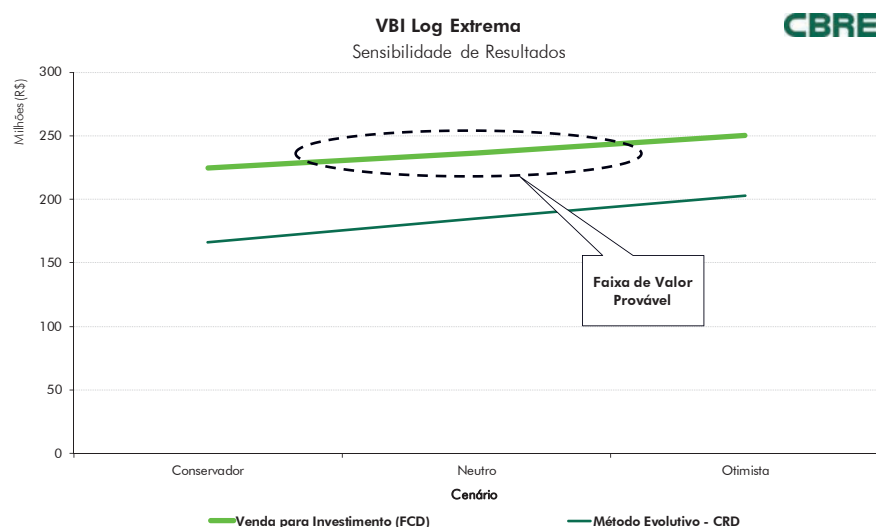
## Valor de Venda para Investimento

## Base Método da Renda | Fluxo de Caixa Descontado

R\$ 224.700.000 a R\$ 250.300.000

## c. Análise dos Resultados – Conclusões.

O gráfico abaixo apresenta a análise dos resultados obtidos:



Tendo em vista o cenário mercadológico atual, as características do imóvel e as perspectivas de desenvolvimento do imóvel a médio/longo prazo, acreditamos que o imóvel, caso fosse ofertado ao mercado, possuiria maior liquidez na venda para investimento, principalmente em relação à venda para ocupação, na qual trata-se de um mercado mais restrito e que normalmente demanda construções mais específicas ao usuário comprador.

Desta forma, entendemos que o valor de mercado do objeto da avaliação esteja inserido na faixa de valor provável entre R\$ 224.700.000 e R\$ 264.700.000.

## 3.2 VALORAÇÃO

---

### 3.2.1 Opinião de Valor

---

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para o imóvel em questão, na data de 31 de maio de 2018, era de **R\$ 236.800.000,00 (Duzentos e Trinta e Seis Milhões e Oitocentos Mil Reais).**

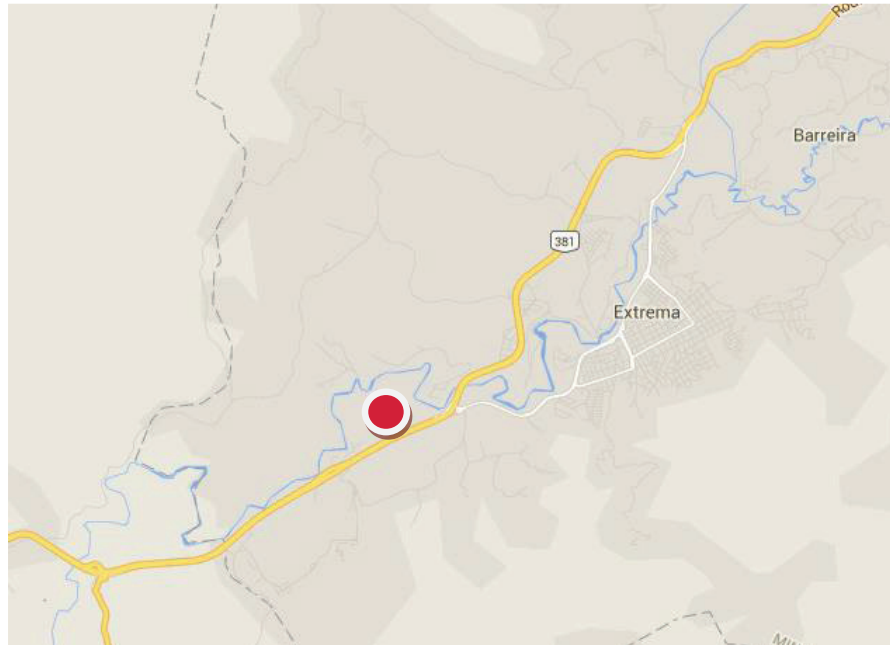
---

# A

## PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO

---

## PLANTAS DE LOCALIZAÇÃO E SITUAÇÃO



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE SITUAÇÃO

---

# B

## FOTOGRAFIAS

---

## FOTOGRAFIAS

---



PORTARIA



CABINE DE FORÇA





ESTACIONAMENTO E BLOCO ADMINISTRATIVO



REFEITÓRIO



FACHADA LATERAL DO GALPÃO E BLOCO ADMINISTRATIVO



VISTA INTERNA DO GALPÃO



ACESSOS PARA CARGA E DESCARGA DO GALPÃO EXISTENTE



BLOCO DE APOIO AO CAMINHONEIRO



## **EVIDÊNCIAS DE MERCADO**

---

## EVIDÊNCIAS DE MERCADO – COMPARATIVOS DE TERRENO

### VBI Log Extrema - Elementos Comparativos de Terrenos para Venda

| Ref. | Logradouro                            | Município | Área de Terreno (m²) | Empresa            | Telefone       | Data   | Oferta/ Transação | Preço Pedido (R\$) | Preço Pedido Unitário (R\$/m²) | Fator Oferta | Local/ Acesso | Infra./ Apro. | Fator Área | Fator Topografia | R\$/m² |
|------|---------------------------------------|-----------|----------------------|--------------------|----------------|--------|-------------------|--------------------|--------------------------------|--------------|---------------|---------------|------------|------------------|--------|
| 1    | Estrada Municipal Eduardo Gomes Pinto | Extrema   | 60.000               | Proprietário       | (35) 3435-1696 | mai/18 | Oferta            | 16.000.000         | 267                            | 0,80         | 1,20          | 1,05          | 0,79       | 1,20             | 256    |
| 2    | Rua Martins Gonçalves de Souza        | Extrema   | 240.000              | Proprietário       | (35) 3435-1696 | mai/18 | Oferta            | 72.000.000         | 300                            | 0,80         | 1,10          | 1,10          | 0,94       | 1,10             | 302    |
| 3    | Rua José Antonio Pereira Passos       | Extrema   | 109.000              | Joinha Imóveis     | (35) 3435-3729 | mai/18 | Oferta            | 23.100.000         | 212                            | 0,80         | 1,30          | 1,00          | 0,86       | 1,00             | 189    |
| 4    | Acesso da Rod. Fernão Dias            | Extrema   | 149.702              | Imóveis Imigrantes | (11) 3403-2400 | mai/18 | Oferta            | 29.940.400         | 200                            | 0,80         | 1,10          | 1,10          | 0,89       | 1,20             | 207    |
| 5    | Acesso da Rod. Fernão Dias            | Extrema   | 220.000              | JV Imóveis         | (35) 3435-3347 | mai/18 | Oferta            | 36.300.000         | 165                            | 0,80         | 1,10          | 1,10          | 0,93       | 1,10             | 164    |
| 6    | Acesso Rodovia Fernão Dias            | Extrema   | 100.000              | Mario Sérgio       | (11) 4777-9800 | mai/18 | Oferta            | 15.000.000         | 150                            | 0,80         | 1,30          | 1,05          | 0,85       | 1,10             | 153    |

### VBI Log Extrema

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

#### Elementos Comparativos de Terrenos para Venda

| Média           | (R\$/m² de área de terreno) | 212 | Média Saneada   | (R\$/m² de área de terreno) | 194 |
|-----------------|-----------------------------|-----|-----------------|-----------------------------|-----|
| Limite Inferior | - 30%                       | 148 | Limite Inferior | - 10%                       | 174 |
| Limite Superior | + 30%                       | 275 | Limite Superior | + 10%                       | 213 |

#### Cálculo de Valor

#### Conclusão de Valor

| Valor Adotado    | (R\$/m² de área de terreno) | 194        | Valor Médio     | R\$ 73.400.000 | 194 /m² de AE | 179 /m² de AT |
|------------------|-----------------------------|------------|-----------------|----------------|---------------|---------------|
| Área da Situação | (m² de área de terreno)     | 409.861,36 | Limite Inferior | R\$ 66.100.000 | 174 /m² de AE | 161 /m² de AT |
| Área Equivalente | (m² de área de terreno)     | 379.291,45 | Limite Superior | R\$ 80.700.000 | 213 /m² de AE | 197 /m² de AT |

---

# D

## FLUXO DE CAIXA PROJETADO

---

FLUXO DE CAIXA PROJETADO

## FLUXO DE CAIXA PROJETADO

| VBI Log Extrema<br>Extrema, MG<br>Schedule Of Prospective Cash Flow<br>In Inflated Reals for the Fiscal Year Beginning 1/5/2018 |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| Para o Ano Terminado em                                                                                                         | Year 1<br>Apr-2019 | Year 2<br>Apr-2020 | Year 3<br>Apr-2021 | Year 4<br>Apr-2022 | Year 5<br>Apr-2023 | Year 6<br>Apr-2024 | Year 7<br>Apr-2025 | Year 8<br>Apr-2026 | Year 9<br>Apr-2027 | Year 10<br>Apr-2028 | Year 11<br>Apr-2029 |
| Receita Bruta Potencial                                                                                                         |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |                     |
| Receita de Aluguel Potencial                                                                                                    | R\$ 22.425.031     | R\$ 21.656.753     | R\$ 23.983.859     | R\$ 24.893.816     | R\$ 24.983.320     | R\$ 25.411.874     | R\$ 25.598.193     | R\$ 25.711.136     | R\$ 26.216.661     | R\$ 26.424.831      | R\$ 26.638.483      |
| Absorção e Vacância                                                                                                             | -258.621           |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |                     |
| Carência                                                                                                                        | -811.595           | -696.389           | -857.124           | -510.189           | -1.203.539         | -844.549           | -731.911           | -900.847           | -536.212           | -3.579.005          | -887.629            |
| Receita de Aluguel Efetiva                                                                                                      | 21.354.815         | 20.960.364         | 23.126.735         | 24.383.627         | 23.779.781         | 24.567.325         | 24.866.282         | 24.810.289         | 25.680.449         | 22.845.826          | 25.750.854          |
| Receita de Despesas Reembolsáveis                                                                                               |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |                     |
| Condomínio                                                                                                                      | 3.275.571          | 3.310.300          | 3.310.300          | 3.310.300          | 3.310.300          | 3.310.300          | 3.310.300          | 3.310.300          | 3.310.300          | 3.310.300           | 3.310.300           |
| IPTU                                                                                                                            | 3.716.961          | 3.756.370          | 3.756.370          | 3.756.370          | 3.756.370          | 3.756.370          | 3.756.370          | 3.756.370          | 3.756.370          | 3.756.370           | 3.756.370           |
| Receita de Despesas Reembolsáveis Total                                                                                         | 6.992.532          | 7.066.670          | 7.066.670          | 7.066.670          | 7.066.670          | 7.066.670          | 7.066.670          | 7.066.670          | 7.066.670          | 7.066.670           | 7.066.670           |
| Receita Bruta Potencial Total                                                                                                   | 28.347.347         | 28.027.034         | 30.193.405         | 31.450.297         | 30.846.451         | 31.633.995         | 31.932.952         | 31.876.959         | 32.747.119         | 29.912.496          | 32.817.524          |
| Receita Bruta Efetiva                                                                                                           | 28.347.347         | 28.027.034         | 30.193.405         | 31.450.297         | 30.846.451         | 31.633.995         | 31.932.952         | 31.876.959         | 32.747.119         | 29.912.496          | 32.817.524          |
| Despesas Operacionais                                                                                                           |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |                     |
| Condomínio                                                                                                                      | 3.310.300          | 3.310.300          | 3.310.300          | 3.310.300          | 3.310.300          | 3.310.300          | 3.310.300          | 3.310.300          | 3.310.300          | 3.310.300           | 3.310.300           |
| IPTU                                                                                                                            | 3.756.369          | 3.756.369          | 3.756.369          | 3.756.369          | 3.756.369          | 3.756.369          | 3.756.369          | 3.756.369          | 3.756.369          | 3.756.369           | 3.756.369           |
| Despesas Operacionais Totais                                                                                                    | 7.066.669          | 7.066.669          | 7.066.669          | 7.066.669          | 7.066.669          | 7.066.669          | 7.066.669          | 7.066.669          | 7.066.669          | 7.066.669           | 7.066.669           |
| Receita Líquida Operacional                                                                                                     | 21.280.678         | 20.960.365         | 23.126.736         | 24.383.628         | 23.779.782         | 24.567.326         | 24.866.283         | 24.810.290         | 25.680.450         | 22.845.827          | 25.750.855          |
| Custos de Comercialização e de Investimentos                                                                                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                    |                     |                     |
| Comissões de Locações                                                                                                           | 241.210            | 140.966            | 191.782            | 84.994             | 243.625            | 170.957            | 148.156            | 201.566            | 89.329             | 721.556             | 178.236             |
| Manutenção e Conservação                                                                                                        | 319.210            | 314.405            | 346.901            | 365.754            | 356.697            | 368.510            | 372.994            | 372.154            | 385.207            | 342.687             | 386.263             |
| Custos de Comercialização e de Investimentos Totais                                                                             | 560.420            | 455.371            | 538.683            | 450.748            | 600.322            | 539.467            | 521.150            | 573.720            | 474.536            | 1.064.243           | 564.499             |
| Resultado Líquido                                                                                                               | R\$ 20.720.258     | R\$ 20.504.994     | R\$ 22.588.053     | R\$ 23.932.880     | R\$ 23.179.460     | R\$ 24.027.859     | R\$ 24.345.133     | R\$ 24.236.570     | R\$ 25.205.914     | R\$ 21.781.584      | R\$ 25.186.356      |



---

# E

**CUSTO DE  
REPOSIÇÃO  
DEPRECIADO**

---



## CUSTO DE REPOSIÇÃO DEPRECIADO

| Cálculo do Custo de Reedição das Benfeitorias            |                      |                               |                     |      |                          |                      |                        |                               |                       |             |                               |
|----------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------|---------------------|------|--------------------------|----------------------|------------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------|-------------------------------|
| Base Método da Quantificação do Custo   Custos Unitários |                      |                               |                     |      |                          |                      |                        |                               |                       |             |                               |
| Cálculo do Custo de Reprodução das Benfeitorias          |                      |                               |                     |      |                          |                      |                        |                               |                       |             |                               |
| Construções                                              |                      |                               |                     |      |                          |                      |                        |                               |                       |             |                               |
| Descrição                                                | Área Construída (m²) | Custo Unitário Referencial    | Custo Base (R\$/m²) | Peso | Custo Ponderado (R\$/m²) | Custos Diretos (R\$) | Custos Indiretos (R\$) | Custo de Reposição Novo (R\$) | Estado de Conservação | Depreciação | Custo de Reposição Depreciado |
| Bloco 05 - Administrativo                                | 1.720                | Galpão de uso geral médio (9) | 1.316               | 1,20 | 1.579                    | 2.716.228            | 679.057                | 3.395.285                     | Entre nova e regular  | 0,934       | 3.169.838                     |
| Bloco 06 - Passarela                                     | 79                   | Galpão de uso geral médio (9) | 1.316               | 1,00 | 1.316                    | 104.199              | 26.050                 | 130.249                       | Entre nova e regular  | 0,934       | 121.601                       |
| Galpão 07                                                | 30.841               | Galpão de uso geral médio (9) | 1.316               | 0,90 | 1.184                    | 36.518.259           | 9.129.565              | 45.647.824                    | Entre nova e regular  | 0,934       | 42.616.808                    |
| Bloco 08 - Manutenção                                    | 416                  | Galpão de uso geral médio (9) | 1.316               | 1,00 | 1.316                    | 547.310              | 136.828                | 684.138                       | Entre nova e regular  | 0,934       | 638.711                       |
| Bloco 09 - Portaria                                      | 282                  | Galpão de uso geral médio (9) | 1.316               | 0,50 | 658                      | 185.447              | 46.362                 | 231.809                       | Entre nova e regular  | 0,934       | 216.417                       |
| Bloco 10 - Entrada de Energia                            | 117                  | Galpão de uso geral médio (9) | 1.316               | 1,00 | 1.316                    | 153.931              | 38.483                 | 192.414                       | Entre nova e regular  | 0,934       | 179.638                       |
| Bloco 11 - Reservatório                                  | 15                   | Galpão de uso geral médio (9) | 1.316               | 1,00 | 1.316                    | 19.853               | 4.963                  | 24.816                        | Entre nova e regular  | 0,934       | 23.169                        |
| Galpão 20                                                | 30.741               | Galpão de uso geral médio (9) | 1.316               | 1,00 | 1.316                    | 40.444.673           | 10.111.168             | 50.555.841                    | Nova                  | 0,995       | 50.292.951                    |
| Galpão 30                                                | 22.466               | Galpão de uso geral médio (9) | 1.316               | 1,00 | 1.316                    | 29.556.946           | 7.389.236              | 36.946.182                    | Nova                  | 1,000       | 36.946.182                    |
| Galpão 40                                                | 10.739               | Galpão de uso geral médio (9) | 1.316               | 1,00 | 1.316                    | 14.128.555           | 3.532.139              | 17.660.694                    | Nova                  | 1,000       | 17.660.694                    |
| Bloco 50                                                 | 1.152                | Galpão de uso geral médio (9) | 1.316               | 1,00 | 1.316                    | 1.515.524            | 378.881                | 1.894.404                     | Entre nova e regular  | 0,934       | 1.768.616                     |
| Bloco 60                                                 | 253                  | Galpão de uso geral médio (9) | 1.316               | 1,00 | 1.316                    | 332.373              | 83.093                 | 415.466                       | Entre nova e regular  | 0,934       | 387.879                       |
| Bloco 80                                                 | 363                  | Galpão de uso geral médio (9) | 1.316               | 1,00 | 1.316                    | 476.976              | 119.244                | 596.220                       | Entre nova e regular  | 0,934       | 556.631                       |
| Bloco 90                                                 | 347                  | Galpão de uso geral médio (9) | 1.316               | 1,00 | 1.316                    | 456.649              | 114.162                | 570.811                       | Entre nova e regular  | 0,934       | 532.909                       |
| Bloco 100                                                | 42                   | Galpão de uso geral médio (9) | 1.316               | 1,00 | 1.316                    | 55.257               | 13.814                 | 69.072                        | Entre nova e regular  | 0,934       | 64.485                        |
| Bloco 110                                                | 9                    | Galpão de uso geral médio (9) | 1.316               | 1,00 | 1.316                    | 11.841               | 2.960                  | 14.801                        | Entre nova e regular  | 0,934       | 13.818                        |
| Passarela Coberta                                        | 1.219                | Galpão de uso geral médio (9) | 1.316               | 1,00 | 1.316                    | 1.603.317            | 400.829                | 2.004.146                     | Entre nova e regular  | 0,934       | 1.871.071                     |
| Bloco 70                                                 | 158                  | Galpão de uso geral médio (9) | 1.316               | 1,00 | 1.316                    | 208.478              | 52.119                 | 260.597                       | Entre nova e regular  | 0,934       | 243.294                       |
| Total                                                    | 100.959              |                               |                     | 0,97 | 1.278                    | 129.035.815          | 32.258.954             | 161.294.769                   |                       | 0,975       | 157.300.000                   |

**Cálculo do Valor de Mercado | Base Método Evolutivo**

Valor de Mercado | Base Método Evolutivo

| Valor Total do Imóvel                 | Valor (R\$) |
|---------------------------------------|-------------|
| Valor de Mercado do Terreno           | 73.400.000  |
| Valor de Custo Total das Benfeitorias | 157.300.000 |
| Valor Total do Imóvel                 | 230.700.000 |

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| Fator de Comercialização (FC) | 20% |
|-------------------------------|-----|

|                                          |             |             |
|------------------------------------------|-------------|-------------|
| Valor de Mercado   Base Método Evolutivo | Conservador | 166.100.000 |
|                                          | Neutro      | 184.600.000 |
|                                          | Otimista    | 203.100.000 |



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)