PROSPECTO DEFINITIVO 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 3.030.000 (três milhões e trinta mil) Cotas, perfazendo um montante de

R$303.000.000,00

(trezentos e três milhões de reais)

Código ISIN: BRLVBICTF002
Código de negociação na B3: LVBI
Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Logística
Registro da Oferta nº CVM/SRE/RFI/2018/033, em 11 de outubro de 2018

ANBIMA — Prospecto de acordo com Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

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 3.030.000 (três milhões e três 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$100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante de R$ 303.000.000,00 (trezentos e três milhões de reais) ("**Montante da Oferta**"). Foi admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 2.500.000 (dois milhões e quinhentos 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 de 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 1.000 (mil) Cotas, totalizando a importância de R$100.000,00 (cem 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 Definitivo. 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 CAPITAIS, 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 DEFINITIVO 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 DEFINITIVO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU A DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO DEFINITIVO 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 DEFINITIVO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, 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 CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO DEFINITIVO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO DEFINITIVO 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

xp investimentos

COORDENADOR

Itaú BBA

PARTICIPANTES ESPECIAIS

Itaú

Itaú Itaú Corretora

ADMINISTRADOR

BTG Pactual

A data deste Prospecto Definitivo é 06 de novembro de 2018

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES 5

2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA 17

3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA 31

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA 35

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 54

5. SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ς VBI LOGÍSTICO 59

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

6. FATORES DE RISCO 75

7. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR E DO GESTOR 97

Administrador 97
Coordenador Líder 97
Itaú BBA 99
Itaú Unibanco 101
Itaú Corretora 101
Gestor 102

8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA 111

9. ANEXOS 115

Anexo I - Instrumento de Constituição do Fundo, que aprovou os termos da emissão e da Oferta e o Regulamento 117
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 161
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 203
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 247
Anexo V - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 289
Anexo VI - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 293
Anexo VII - Estudo de Viabilidade 297
Anexo VIII -Laudo de Avaliação do Empreendimento Guarulhos 313
Anexo IX - Laudo de Avaliação do Empreendimento Extrema 391

1. DEFINIÇÕES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. DEFINIÇÕES

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

Administrador ou Escriturador	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, e prestar os serviços de escrituração das Cotas, estando devidamente habilitado para tanto junto à CVM.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ς ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Anúncio de Início	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.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
Ativos Alvo	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.
Ativos Financeiros	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.
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.

Aviso ao Mercado	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.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Base de Cálculo da Taxa de Administração	Significa o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo.
B3	B3 S.A. ς Brasil, Bolsa, Balcão (anteriormente denominada BM&FBOVESPA S.A. ς Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros).
Boletim de Subscrição	O documento que formaliza a subscrição de Cotas da Oferta pelo Investidor.
Capital Máximo Autorizado	Capital máximo autorizado do Fundo, no montante máximo de R$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais).
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Comunicado ao Mercado de Alteração da Oferta e Abertura de Prazo para Desistência ς 14.09	Comunicado ao mercado divulgado, em 14 de setembro de 2018, nos websites do Administrador, dos Coordenadores, dos Participantes Especiais e da B3 indicados neste Prospecto, para informar que foram alterados (a) pela primeira vez, o ά/ℕ2y2ƎℕI·YI· Indicativo ŘI· hŦŜℕύI·έ yI· LJłƎλyI· 53 deste Prospecto Definitivo para prever as novas datas de όλύ άObtenção do Registro da Ofertaέ΄ όλλύ άEncerramento do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores Institucionaisέ Ŝ άEncerramento das apresentações a potenciais LyØŜăύλŘ2ℕŜăέ΄ όλλλύ άProcedimento de Alocação de Ordensέ΄ όλØύ άDivulgação do Anúncio de Inícioέ Ŝ άDisponibilização do Prospecto Definitivoέ΄ όØύ άData de liquidação financeira das Cotasέ΄ e ØØλύ άDivulgação do Anúncio de Encerramentoέ; e (b) o valor do Investimento Mínimo que passará de 5.000 (cinco mil) Cotas, totalizando a importância de R$500.000,00 (quinhentos mil reais) por Investidor, para 1.000 (mil) Cotas, totalizando a importância de R$100.000,00 (cem mil reais) por Investidor. Em razão das alterações descritas acima, foi aberto o período de desistência para os Investidores que já tiverem aderido à Oferta.
Comunicado ao Mercado de Alteração da Oferta e Abertura de Prazo para Desistência ς 27.09	Comunicado ao mercado divulgado, em 27 de setembro de 2018, nos websites do Administrador, dos Coordenadores, dos Participantes Especiais e da B3 indicados neste Prospecto, para informar que foram alterados, pela segunda vez, ƨ ά/ℕ2y2ƎℕI·YI· Indicativo ŘI· hŦŜℕύI·έ yI· LJłƎλyI· 53 deste Prospecto Definitivo

para prever as novas datas de ólú áObtenção do Registro da Ofertaέ̄ ólλú áEncerramento do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores Institucionaisέ Ŝ áEncerramento das apresentações a potenciais LyØŜăúλŘ2ℕŜăέ̄ ólλλú áProcedimento de Alocação de Ordensέ̄ ólØú áDivulgação do Anúncio de Inícioέ Ŝ áDisponibilização do Prospecto Definitivoέ̄ óØú áData de liquidação financeira das Cotasέ̄ e óØλú áDivulgação do Anúncio de Encerramentoέ℗ 9Y razão das alterações descritas acima, foi aberto o período de desistência para os Investidores que já tiverem aderido à Oferta.

Contrato de Distribuição	Contrato de Coordenação e Colocação, sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário ς VBI Logístico, 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.
Contrato de Gestão	Contrato de prestação de serviços de gestão celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor.
Coordenador Líder	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.
Coordenadores	O Coordenador Líder e o Itaú BBA, em conjunto.
Cotas	As cotas da Emissão, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
Custodiante	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.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Liquidação	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta, cuja data estimada está prevista na Seção áπ. Termos e Condições da Oferta ς Cronograma Indicativo ŘI· hŦŜℕúI·έΣ yI· LJłƎλyI· po deste Prospecto Definitivo.

Dias Úteis	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme descrito no Artigo 47 da Instrução CVM 472.
Emissão ou 1ª Emissão	A 1ª Emissão de Cotas do Fundo.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para os fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme anexo VII, na página 297 deste Prospecto.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
Formador de Mercado	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.
Fundo	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ς VBI LOGÍSTICO, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.629.603/0001-18.
Gestor	VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA., 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.
Governo	Governo da República Federativa do Brasil.
IGPM/FGV	Índice Geral de Preços ao Mercado, medido pela Fundação Getúlio Vargas.
Imóveis Alvo	Significa imóveis provenientes do segmento logístico ou industrial.
Instituições Participantes da Oferta	Em conjunto, os Coordenadores e as Participantes Especiais.
Instrução CVM 384	Instrução CVM 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 400	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.

Instrução CVM 401	Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 472	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 494	Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 516	Significa a Instrução nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 555	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Investidores Institucionais	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.
Investidores Não Institucionais	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.
Investidores ou Público Alvo da Oferta	Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais. 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 ±ÌyÖdzfÌ·ŘÌ·ăΣ 2ōăŜ№ØÌ·Ř2ă 2ă ŭŜ№Y2ă ŘÌ· {Ŝœń2 ά4. Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta ς Disposições /2Ydzyã Ł hŦŜ№ŭÌ· bń2 LyãŭλŭdzÕλ2yÌ·f Ŝ Ł hŦŜ№ŭÌ· Lyãŭλŭdz Õλ2yÌ·fé yÌ· página 47 deste Prospecto Definitivo.
Investimento Mínimo	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 1.000 (mil) Cotas, totalizando a importância de R$100.000,00 (cem mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior Ì·2 Y№yλY2 Ì·ÕλYÌ· №ŜŦŜ№λŘ2 yÌ·ă KλLJ5ŭŜăŜă LJ№ŜØλăŭÌ· ăŜœń2 ά4. Termos e Condições da Oferta ς Características da Oferta ς /№λŭŞ№λ2 ŘŜ /2f2ÕÌ·œń2 ŘÌ· hŦŜ№ŭÌ· bń2 Lyãŭλŭdz Õλ2yÌ·fé Σ yÌ· LJ·Ł∃λyÌ· 46 deste Prospecto Definitivo.

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.
Montante Mínimo da Oferta	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.
Montante da Oferta	Montante de R$ 303.000.000,00 (trezentos e três milhões de reais), correspondente a 3.030.000 (três milhões e trintamil) Cotas.
Oferta ou Oferta Pública	Oferta pública de distribuição de Cotas da 1ª (Primeira) Emissão do Fundo.
Oferta Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais. 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.

Oferta Não Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais. 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. 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, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta.
Outros Ativos	Significam: (i) letras de crédito imobiliário de emissão de Instituição Financeira Autorizada, (ii) leras 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 2dz ădzLJŜNƛ2N l· á!-é 2dz ŜljdzƛØl·fŜyűŜΣ l·űNƛōdz\Ňl· LJŜfl· {űl·yŘl·NŘɔt22NăΣ CƛúŎK 2dz a22Řèƣăт óƛØú ŎŜNúƛŦƛŎl·Ř2ă ŘŜ NŜŎŜō\ØŜƛă imobiliários que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (a) classificação de risco (rating), em escala nacional, ƛƎdzl·f 2dz ădzLJŜNƛ2N l· á!-é 2dz ŜljdzƛØl·fŜyűŜΣ l·űNƛōdz\Ňl· LJŜfl· {űl·yŘl·NŘɔt22NăΣ CƛúŎK 2dz a22Řèƣăт 2dz óōú ƎI·Nl·yűƛl· NŜl·f 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.
Patrimônio Líquido	É a soma dos ativos do Fundo e dos valores a receber deduzidas as exigibilidades.
Participantes Especiais	São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas 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.
Pedido de Reserva	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.

Período de Reserva	O período compreendido entre os dias 20 de agosto de 2018 e 28 de setembro de 2018 (inclusive), conforme indicaŘ2 yl· {Ŝœń2 ά4. Termos e Condições da Oferta ς Cronograma Indicativo da hŦŜŃŰĬ·ές yl· LJłƎλyl· 53 deste Prospecto.
Período de Subscrição	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.
Pessoas Ligadas	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.
Pessoas Vinculadas	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 YŜyŎλ2yl·ŘI·ă y2ă λŰŜyã ά6λŰέ I· ά6ØŰέ I·ŎλYI·T Ŝ ó6Ěú ŦdzyŘ2ă ŘŜ 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 Definitivo.
Plano de Distribuição	h LJfI·y2 ŘŜ Řλăúℕλōdzλœń2 ŘI· hŦŜℕúI· ŘŜăÖℕλúƨ2 yI· {Ŝœń2 ά4. Termos e Condições da Oferta ς Características da Oferta ς Plano de 5λăúℕλōdzλœń2éΣ yI· LJ⊦∃λyI· 42 deste Prospecto Definitivo.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no /I·LJ\ŭdzf2 L± Ř2 wŜ∃dzfI·YˆŜyŭ2 Ŝ yI· {Ŝœń2 ά5. SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ς VBI LOGÍSTICO - Política de LyØŜăúλYˆŜyŭ2éΣ yI· LJ⊦∃λyI· 64 deste Prospecto Definitivo.
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.
Prospecto Preliminar	O prospecto preliminar da Oferta.
Prospecto Definitivo	Este prospecto definitivo da Oferta.
Prospecto	Indistintamente, o Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
R016 Extrema	Significa a R016 Extrema 1 Empreendimentos e Participações S.A.
R039 Extrema	Significa a R039 Extrema 2 Empreendimentos e Participações S.A.
Regulamento	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.
Representante dos Cotistas	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.
Reserva de Contingência	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: 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). 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 άSUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ς VBI LOGÍSTICO ς Taxa de Administraçãoέ΄ yΙ· LJłƎ⅄yΙ· 63 deste Prospecto Definitivo.

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 Definitivo, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção ά6. Fatores de wlăŎ2ε nas páginas 75 a 94 deste Prospecto Definitivo.

Fundo	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ς VBI LOGÍSTICO
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Gestor	VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenador	Banco Itaú BBA S.A.
Participantes Especiais	Itaú Corretora de Valores S.A. e Itaú Unibanco S.A.
Custodiante	Banco BTG Pactual S.A.
Escriturador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Montante da Oferta	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, uma vez que não foram outorgadas essas opções no âmbito da Oferta.
Quantidade de Cotas da Oferta	3.030.000 (três milhões e trinta mil) Cotas.
Montante Mínimo da Oferta	Foi 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.
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.
Destinação dos recursos	Os recursos 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 ά4. Termos e Condições da Oferta ς Características da Oferta ς Destinação ŘŜ wŜŐdzŴă2ăέΣ yΛ· LJłΞΛyΛ· 37 deste Prospecto Definitivo.
Características, vantagens e restrições das Cotas	As Cotas do Fundo (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus

	titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, 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.
Preço por Cota	R$100,00 (cem reais) por Cota, fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.
Número de séries	Série única.
Regime de distribuição das Cotas	As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Investidores da Oferta ou Público Alvo da Oferta	A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais. 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 tŜăă2l·ă ±λyŎdzfl·Řl·ăΣ 2ōăŜℕØl·Ř2ă 2ă űŜℕΥ2ă Řl· {Ŝœń2 ά4. Termos e Condições da Oferta ς Características da Oferta ς hŦŜℕűl· bń2 Lyăűλűdz̆Ŏλ2yl·fέ yl· LJłƎλyl· 45 deste Prospecto Definitivo Ŝ Řl· {Ŝœń2 ά4. Termos e Condições da Oferta ς Características da Oferta ς hŦŜℕűl· Lyăűλűdz̆Ŏλ2yl·fέ yl· LJłƎλyl· 46 deste Prospecto Definitivo. 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.

Distribuição parcial

Foi 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 puderam, 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, definida a exclusivo critério do próprio Investidor, mas que não poderia ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta.

Caso a aceitação estivesse condicionada ao item (ii) acima, o Investidor deveria indicar se pretendia 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.

Considerando que o Montante Total da Oferta foi atingido, a Oferta não foi cancelada. Caso houvesse integralização e a Oferta fosse cancelada, os valores depositados seriam 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 deveriam fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Para mais informações sobre a distribuição parcial das Cotas, veja a seção ά⊂Ι·ΰ2ℕŠă de Risco ς Riscos Relativos à Oferta ς Riscos da não colocação do Montante da hŦŜℕΰΙ·ές na página 97 deste Prospecto Definitivo.

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 yl· {Ŝœń2 ά4. Termos e Condições da Oferta ς Características da Oferta - tfl·y2 ŘŜ 5λăΰŃλōdzλœń2ε na página 42 deste Prospecto Definitivo.
Pedido de Reserva	Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional interessado em investir no Fundo deveria 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 deveria indicar, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendia 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 28 de setembro de 2018 (inclusive), conforme indicado na Seção ά4. Termos e Condições da Oferta ς Cronograma Indicativo da hŦŜŃΰl·εΣ na página 53 deste Prospecto Definitivo.
Pessoas Vinculadas	Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução 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 YŜy2ŃŜă Řl·ă LJŜăă2l·ă YŜyŎλ2yl·Řl·ă y2ă λΰŜyã άόλλύε l· άόØλύε l·ŎλYl·T 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 Definitivo.

Procedimento de Alocação de Ordens	Procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta 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. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso houvesse distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, o que não ocorreu, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas seriam 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 {94%h ά C!¢hw9{ DE wL{/hέ EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO ά t!w¢L/Lt!4%h 59 t9{{h!{ ±Lb/¦[!5!{ b! hC9w¢!έ b! PÁGINA 93 DESTE PROSPECTO.
Investimento Mínimo	1.000 (mil) Cotas, totalizando a importância de R$100.000,00 (cem mil reais) por Investidor, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas na Seção ά4. Termos e Condições da Oferta ς Características da Oferta ς Liquidação da hŦŜ℠ΰ·έΣ na página 47 deste Prospecto Definitivo.
Oferta Não Institucional	No mínimo, 303.000 (trezentas e três mil) Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, foi destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, aumentaram a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até 100% (cem por cento) do Montante da Oferta. Durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, deveriam 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 resultou na consolidação dos Pedidos de Reserva para fins da quantidade de Cotas objeto de interesse do respectivo Investidor Não Institucional. Os Investidores Não Institucionais deveriam 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 as disposições previstas yΓ· {Ŝœń2 ά4. Termos e Condições da Oferta ς Características da Oferta ς Oferta bń2 LyãΰΛΰdzÖΛ2yΓ·fέ yΓ· LJ⊦ΞΛyΓ· 45 deste Prospecto Definitivo.
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, fosse inferior a 10% (dez por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as

	Cotas remanescentes seriam destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional, o que não ocorreu. Entretanto, considerando que o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva excedeu o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional foram 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, aumentaram tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, totalmente, os referidos Pedidos de Reserva.
Oferta Institucional	Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não fossem colocadas na Oferta Não Institucional, o que não ocorreu, seriam 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 {Ŝœń2 ά4. Termos e Condições da Oferta ς Características da Oferta ς Oferta Lyãΰλΰdzΰλ2yΙ·fέ yΙ· página 46 deste Prospecto Definitivo.
Critério de Colocação da Oferta Institucional	Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedessem o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores dariam prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Gestor, melhor atendessem 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 ά h₮ŜΝΰΙ·έ devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso houvesse 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 seriam 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 hC9w¢!Σ ±9W! ! {94%h áC!¢hw9{ 59 wL{/hέ 9a 9{t9/L![h FATOR DE RISCO ά t !w¢L/Lt !4%h 59 t9{{h ! { ±Lb/ ¦[!5!{ b! hC9w¢!έ b! t#DLb! 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 verificou se: (i) o Montante Mínimo Oferta foi atingido, o que ocorreu; (ii) o Montante da Oferta foi atingido, o que ocorreu; e (iii) houve excesso de demanda, o que ocorreu; diante disto, o Coordenador Líder definiu que haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final no Montante da Oferta.

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 ά4. Termos e Condições da Oferta ς Características da Oferta ς Critérios de /2f2Ȯ·œń2 Řl· hŦŜŴŭl· bń2 LyãŭλŭdzȮλ2yl·fέΣ yl· LJłƎλyl· 46 deste Prospecto, Ŝ yl· {Ŝœń2 ά4. Termos e Condições da Oferta ς Características da Oferta ς Critérios de Colocação da Oferta LyãŭλŭdzȮλ2yl·fέΣ yl· LJłƎλyl· 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 Definitivo 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, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Reserva ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo 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 ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo 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.

Comunicado ao Mercado de Alteração da Oferta e Abertura de Prazo para Desistência ς 14.09	Em razão das alterações descritas no Comunicado ao Mercado de Alteração da Oferta e Abertura de Prazo para Desistência da Oferta ς 14.09, os Investidores que já tivessem aderido à Oferta por meio de envio de ordem de investimento ou de celebração de Pedido de Reserva junto à respectiva Instituição Participante da Oferta, deveriam ser comunicados diretamente pela respectiva Instituição Participante da Oferta a respeito da alteração efetuada nos termos do Comunicado ao Mercado de Alteração da Oferta e Abertura de Prazo para Desistência da Oferta ς 14.09, para que manifestassem seu interesse em revogar ou não sua aceitação, devendo, para tanto, informar sua decisão, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva comunicação, à respectiva Instituição Participante da Oferta na qual tivesse efetuado seu Pedido de Reerva ou para a qual tivesse enviado sua ordem de investimento, no caso dos Investidores da Oferta (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço da Instituição Participante da Oferta na qual tenha efetuado sua intenção de investimento), presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que tenha revogado sua aceitação já tivesse efetuado qualquer pagamento, o referido valor pago foi devolvido sem juros ou correção monetária, 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 da data da respectiva revogação.
Comunicado ao Mercado de Alteração da Oferta e Abertura de Prazo para Desistência ς 27.09	Em razão das alterações descritas no Comunicado ao Mercado de Alteração da Oferta e Abertura de Prazo para Desistência da Oferta ς 27.09, os Investidores que já tenham aderido à Oferta por meio de envio de ordem de investimento ou de celebração de Pedido de Reserva junto à respectiva Instituição Participante da Oferta, deveriam ser comunicados diretamente pela respectiva Instituição Participante da Oferta a respeito da alteração efetuada nos termos do Comunicado ao Mercado de Alteração da Oferta e Abertura de Prazo para Desistência da Oferta ς 27.09, para que manifestessem seu interesse em revogar ou não sua aceitação, devendo, para tanto, informar sua decisão, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva comunicação, à respectiva Instituição Participante da Oferta na qual tenha efetuado seu Pedido de Reerva ou para a qual tenha enviado sua ordem de investimento, no caso dos Investidores da Oferta (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço da Instituição Participante da Oferta na qual tenha efetuado sua intenção de investimento), presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que revogasse sua aceitação já tiver efetuado qualquer pagamento, o referido valor pago será devolvido sem juros ou correção monetária, 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 da data da respectiva revogação.
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 ά6. Fatores de wlăÖ2ε£ na página 75 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
Fatores de Risco	LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO άC!¢hw9{ DE wL{/hε 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 ά4. Termos e Condições da Oferta ς Outras LyŦ2ℕYl·œpŜăε£ na página 53 deste Prospecto Definitivo.

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 Website: 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 Website: 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 ς São Paulo ς SP At.: Fausto Chueiri Morais Telefone: (11) 3708-8998 E-mail: fausto.morais@itaubba.com Website: https://www.itau.com.br/itaubba-pt
Participante Especial	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte) São Paulo ς 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
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 Website: www.itau.com.br
Gestor	VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA. Rua Funchal, 418, Vila Olímpia CEP 04551-060 - São Paulo - SP At.: Vítor Martins Telefone: (11) 2344-2525 E-mail: vbilog@vbirealestate.com Website: http://www.vbirealestate.com

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

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 3.030.000 (três milhões e trinta mil) de Cotas, ao preço de R$100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante total de R$ 303.000.000,00 (trezentos e três milhões de reais).

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, uma vez que não foram outorgadas essas opções no âmbito da Oferta.

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 poderiam, 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 poderia ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta. Caso a aceitação estivesse condicionada ao item (ii) acima, o Investidor deveria indicar se pretendia 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.

Considerando que o Montante Total da Oferta foi atingido, a Oferta não foi cancelada. Caso haja integralização e a Oferta fosse cancelada, os valores depositados seriam 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 deveriam fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Para mais informações sobre a distribuição parcial das Cotas, veja a seção άC‹ΰ2ℕŜǎ de Risco ς Riscos Relativos à Oferta ς Riscos da não colocação do Montante da hŦŜℕΰ‹ές na página 92 deste Prospecto Definitivo.

Regime de distribuição das Cotas

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

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, devendo ser respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos da Seção ά4. Termos e Condições da Oferta ς Características da Oferta ς Distribuição ParcialέΣ yΙ· 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 ά4. Termos e Condições da Oferta ς Características da Oferta ς Critérios de Colocação da Oferta Não LyΣάΥΥάΣΟΥ2yΙ·fέΣ yΙ· LJ⊢ΞΥyΙ· 46 deste Prospecto e a Seção ά4. Termos e Condições da Oferta ς Características da Oferta ς Critérios de Colocação da Oferta LyΣάΥΥάΣΟΥ2yΙ·fέΣ 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$ 100.000,00 (cem mil reais), equivalentes a 1.000 (mil) Cotas, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas na Seção ά4. Termos e Condições da Oferta ς Características da Oferta ς Critérios de Colocação da Oferta Não LyΣάΥΥάΣΟΥ2yΙ·fέΣ 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, Personnalité e Uniclass do Itaú Unibanco, sendo LJŜNŶλŭλŘI· I· Ŏƭƭ2ÔI·œń2 LJI·NI· tŜăă2Ī·ă ±λyÕdzfI·ŘI·ăΣ 2ōăŜNØI·Ř2ă 2ă ŭŜNŶ2ă ŘI· {Ŝœń2 ά4. Termos e Condições da Oferta ς Características da Oferta ς Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucionalέ yl· LJłƎλyl· 47 deste Prospecto Definitivo.

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 {Ŝœń2 ά5. SUMÁRIO DO FUNDO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ς VBI LOGÍSTICO ς Descrição dos Ativos Alvo da Ofertaέ yl· LJłƎλyl· 38 deste Prospecto Definitivo. 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.

CASO HOUVESSE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERIA 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 ćC!¢hw9{ 59 wL{/h ç wL{/h{ 5! b%h /h[h/!4%h 5h ahb¢!b¢9 5! hC9w¢!ź b! t#DLb! 92 DESTE 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 ŜY IjdzŜăűń2 Ş I· W{ . LyØŜăűλYŜyűź2ă Ŝ tI·NúλŎλLJI·œpŜă [ŭŘI·Φ ódJSBéúΦ

Nesse sentido, em 10 de abril de 2018, o Gestor assinou com a JSB, com a interveniência da Intermodal .NJI·ăλf [2ƎNăλúŎI· [úŘI·φ óáIBLéúΣ λyăŎNλúI· y2 / b t Wк a C ă2ō 2 yō лоφppyφлрркллу-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 49.613m², com área bruta f2ŎłØŜf óáABLéú ŘŜ нпφпмрΣуφΥчφ

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 alugueis, (iv) a multa por rescisão antecipada será equivalente a 50% (cinquenta por cento) do valor dos alugueis 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$ opφллφллΣлл óáAlienação Fiduciária Guarulhoséúφ !ŘλŎλ2yl·fYŜyúŜΣ ŜY ƎI·NJI·yúλI· ŘI·ă NŜŤŜNλŘI·ă debêntures, também foram cedidos fiduciariamente os recebíveis decorrentes do contrato de locação I·ŎλYI· YŜyŎλ2yl·Ř2 óáCessão Fiduciária Guarulhosé e, em conjunto com a Alienação Fiduciária Guarulhos, áGarantias Guarulhoséúφ bń2 2ōăúl·yúŜΣ ŘŜyúNŜ I·ă Ô2yŘλœpŜă ŜY yŜƎ2ŎλI·œń2 ŜyúNŜ I·ă LJI·NúŜă Ŝăúł I· LJNŜØλăń2 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 BREOF Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia e BREOF Partners Ltda. e os acionistas da R039 Extrema são BREOF Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia e Mextrema Montagens e Empreendimentos Imobiliários Ltda., sendo certo que o BREOF Fundo de Investimento em Participações - Multiestratégia é gerido pelo Gestor e o BREOF 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 ÅyŦ2ℕY I·œpŜå I· ŜăăŜ ℕŜăLJŜńú2Σ ØńŘŜ {Ŝœń2 ά5. SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ς VBI LOGÍSTICO ς ! ăăŜY ōfŜńI· DŜℕI·f£Σ yI· LJłƎńyI· 66 deste Prospecto Definitivo.

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 469.257,10m² na qual existem atualmente 4 galpões modulares, com ABL de 97.822,20m², 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 32.599m² e é composto por 22 módulos para locação, com tamanhos que variam de 994m² a 3.340m². 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 ς 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 33.921m² 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 Y I·№œ2 ŘŜ нлмф ółáAlienação Fiduciária Galpão 20£úΦ !ŘλÕλ2yl·fYŜyŭŜΣ ŜY garantia das referidas debêntures, a R039 Extrema também cedeu fiduciariamente os recebíveis ŘŜÕ2№№Ŝyŭ̆Ŝă Ř2 Ô2yŭ№I·ú2 ŘŜ f2ÕI·œń2 I·ÕλYI· YŜyÕλ2yl·Ř2 ółáCessão Fiduciária Galpão 20£ ŜΣ ŜY Ô2y̆ȯdzнto Ô2Y I· !fλŜyl·œń2 CλŘdzÔλ‡№λI· DI·fLJń2 нлΣ áGarantias Galpão 20£úΦ bń2 2ōăüI·yŭŜΣ ŘŜyŭ№Ŝ I·ă Ô2yŘλœpŜă ŜY 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 20.884m² e é composto por 5 módulos com áreas que variam de 4.022m² a 4.717m². Na data deste Prospecto, os 5 módulos estão locados da seguinte forma: (i) 3 módulos, somando ABL de 12.761m², 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 8.123m², 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 10.419m² 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, Personnalité e Uniclass do Itaú Unibanco, sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da {Ŝœń2 ά4. Termos e Condições da Oferta ς Características da Oferta ς Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucionalε yl· LJłƎλyl· 47 deste Prospecto Definitivo;

(ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, foram realizadas Apresentações para Potenciais Investidores, conforme determinado pelos Coordenadores, durante as quais será disponibilizado o Prospecto Preliminar;

(iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados foram 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 receberam 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 deveria formalizar seu Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme na Seção ά4. Termos e Condições da Oferta ς Características da Oferta ς hŦŜłłŭl· bń2 LyãŭłŭdzÔł2yl·fε deste Prospecto e observada a possibilidade de distribuição parcial;

(vi) o Investidor Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que estivessem interessado em investir em Cotas deveria enviar sua ordem de investimento para os Coordenadores, conforme o disposto no item ά0łłłε 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, foi destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, aumentaram a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até 100% (cem por cento) do Montante da Oferta;

(viii) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores receberam 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 consolidaram as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sendo que a B3 deveria 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 deste 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 deveria 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 deveria indicar, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendia 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 28 de setembro de 2018 (inclusive), conforme indicado na Seção ά4. Termos e Condições da Oferta ς Cronograma Indicativo da hŦŜŃŭŀέΣ 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 ŭŜŷã ά0ΜΨέ Ι· ά0ΦΨέ Ι·ΟΨΥΙ·Τ Ŝ ά0ΕΨ ŦΦzyŘ2ă 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 Definitivo.

Procedimento de Alocação de Ordens

Houve procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta 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, o que ocorreu.

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 seriam automaticamente cancelados, o que não ocorreu

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 ά C!¢hw9{ DE wL{/hέ EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO ά t!w¢L/Lt!4%h DE PESSOAS VINCULADAS NA hC9w¢!έ NA PÁGINA 93 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

Oferta Não Institucional

No mínimo, 303.000 (trezentos e três mil) Cotas, ou seja, 10% (dez por cento) do Montante da Oferta, foi 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, deveriam 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 resultou na consolidação dos Pedidos de Reserva para fins da quantidade de Cotas objeto de interesse do respectivo Investidor Não Institucional. Os Investidores Não Institucionais deveriam 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) ficou estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deveriam, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, foram aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que não houve excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada;

(ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderia, no Pedido de Reserva, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição de uma quantidade mínima de Cotas, nos termos do descrito na {Ŝœń2 ά4. Termos e Condições da Oferta ς Características da Oferta ς Distribuição tl·NŎλl·fέ yl· LJ⊣∃λyl· 35 deste Prospecto Definitivo;

(iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais foram 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 ά4. Termos e Condições da Oferta ς Características da Oferta ς Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da hŦŜNŭl·έΣ 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 DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO ά C!¢hw9{ 59 wL{/hέΣ b!{ t#DLb!{ 75 A 94 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO 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, fosse inferior a 10% (dez por cento) das Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes seriam destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional, o que não ocorreu. Entretanto, considerando que o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva excedeu o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional foram 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, aumentaram tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, totalmente, os referidos Pedidos de Reserva.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não fossem colocadas na Oferta Não Institucional, o que não ocorreu, seriam 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 deveriam 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) ficou estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deveriam, 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, seria 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 59 t9{{h!{ ±Lb/¦[!5!{ b! hC9w¢!Σ ±9₩! ! {94%h ά<C!¢hw9{ 59 wL{/hέ 9a 9{t9/L¦[h C!¢hw 59 wL{/h ά<wL{/h w9C9w9b¢9 " t!w¢L/Lt!4%h 59 t9{{h!{ ±Lb/¦[!5!{ b! hC9w¢!έ NA PÁGINA 93 DESTE PROSPECTO;

(iii) os Investidores Institucionais tiveram a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, a que houvesse 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 optasse pelo cumprimento da condição constante no item ά₩έ anterior deveria 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 fizesse a indicação do item ά₩έ acima, mas deixasse de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-ia o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item ά|·έ acima;

(iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deveria 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 informariam 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 integralizariam 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 seriam irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e yl· {Ŝ¢ń2 ά4. Termos e Condições da Oferta ς Características da Oferta ς Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da h₮ŜŴΰl·ές na página 49 abaixo.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedessem o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores dariam prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Gestor, melhor atendessem 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 ά h₮ŜŴΰl·ές devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, caso houvesse 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 seriam 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 ά C!¢hw9{ DE wL{/hέ EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO ά t!w¢L/Lt!4%h DE PESSOAS VINCULADAS NA hC9w¢!έ 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 aos Coordenadores, este verificou se: (i) o Montante Mínimo Oferta foi atingido, o que ocorreu; (ii) o Montante da Oferta foi atingido, o que ocorreu; e (iii) houve excesso de demanda, o que ocorreu; diante disto, os Coordenadores definiu que 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 Definitivo 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, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Reserva ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo 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 ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo 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 ς PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ς 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 ά4. Termos e Condições da Oferta - Outras LÿŦ2ℕŸ l·œpŜăέ na página 50 deste Prospecto Definitivo.

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 ά0Ŏ2Ŷλăăń2 de Řλăύℕλōdzλœń2έ 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
Custo de Distribuição			
Comissão de Estruturação[1]	R$ 3.353.741019	R$ 1,11	1,11%
Comissão de Distribuição[1]	R$ 3.353.741,701	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$ 317.314,36	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$ 11.210,52	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$ 10.326,24	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%
TOTAL[2]	R$ 7.649.295,48	R$ 2,52	2,52%

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

[1] Valores estimados, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão auferida pelas Instituições Participantes da Oferta, serão arcados pelo Fundo.

[2] Os valores da tabela consideram o Montante da Oferta de R$ 303.000.000,00

.

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 (1) (2) (3)
1.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do 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.	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Alteração da Oferta e Abertura de Prazo para Desistência ς 14.09	14.09.2018
5.	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Alteração da Oferta e Abertura de Prazo para Desistência ς 27.09	27.09.2018
6.	Obtenção do Registro da Oferta	11.10.2018
7.	Encerramento do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores Institucionais Encerramento das apresentações a potenciais Investidores	01.11.2018
6.	Procedimento de Alocação de Ordens	05.11.2018
7.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo	06.11.2018
8.	Data de liquidação financeira das Cotas	09.11.2018
9.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	13.11.2018
10.	Início de negociação das Cotas	Após o encerramento da Oferta e

(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.

(2) /№2y2∃№I·YI· I·fúŜ№I·Ř2 ŜY ŘŜÖ2№№şyÖ№I· Ř2 á/2YdzyŇÖI·Ř2 I·2 aŜ№ŇÖI·Ř2 ŘŜ Alteração da Oferta e Abertura de Prazo para DesiäúşyÖ№I·£Σ ŘŇØdzt∃I·Ř2Σ ŜY 14 de setembro de 2018, alterando (a) pela primeira vez, o á/№2y2∃№I·YI· LyŘŇÖI·úŇØ2 ŘI· hŦŜ№úI·£ na página 53 deste Prospecto Definitivo para prever as novas datas de ó№ú áhōúŜŷœń2 Ř2 wŜ∃№äúŇ№2 ŘI· hŦŜ№úI·£T ó№ú á9yÖŜ№№I·YŜyú2 Ř2 tŜ№№2Ř2 ŘŜ wŜäŜ№ØI· Ŝ ŘŜ №ŜÖŜõ№YŜyú2 ŘI·ä 2№ŘŜyã ŘŜ №yØŜäúŇYŜyú2 LJŜf2ä LyØŜäúŇŘ2№Ŝä Lyãúúúdzõ№2yI·№äé Ŝ á9yÖŜ№№I·YŜyú2 ŘI·ä I·LJ№ŜäŜyúI·œpŜä I· LJ2úŜyÖ№I·№ä LyØŜäúŇŘ2№Ŝä£T ó№ú á t№2ÖŜŘ№YŜyú2 ŘŜ !t2ÖI·œń2 ŘŜ h№ŘŜyã£T ó№Öú á5№ØdzŦ∃I·œń2 Ř2 !yğyÖ№2 ŘŜ Ly¶Ö№2é Ŝ á5№äLJ2yŇõ№ÎI·œń2 Ř2 t№2äLJŜÖúź 5ŜŦ№yŇúŇØ2£T ó¶Öú á5I·úI· ŘŜ ßIJdz№ŘI·œń2 Ŧ№yI·yÖŜ№№I· ŘI·ä /2úI·äé£T Ŝ ó¶Ö№ú á5№ØdzŦ∃I·œń2 Ř2 !yğyÖ№2 ŘŜ 9yÖŜ№№I·YŜyú2é£T Ŝ óõú 2 ØI·t2№ Ř2 LyØŜäúŇYŜyú2 a№yŇY2 IJdzŜ LJI·ääI·№I· ŘŜ p%лллл óÖ№yÖ2 Y№ú /2úI·äΣ totalizando a importância de R$500.000,00 (quinhentos mil reais) por Investidor, para 1.000 (mil) Cotas, totalizando a importância de R$100.000,00 (cem mil reais) por Investidor. Em razão das alterações descritas acima, foi aberto o período de desistência para os Investidores que já tiverem aderido à Oferta.

(3) Crono∃№I·YI· I·fúŜ№I·Ř2 ŜY ŘŜÖ2№№şyÖ№I· Ř2 á/2YdzyŇÖI·Ř2 I·2 aŜ№ŇÖI·Ř2 ŘŜ Alteração da Oferta e Abertura de Prazo para 5ŜäúäúşyÖ№I·£Σ ŘŇØdzt∃I·Ř2Σ ŜY 27 de setembro de 2018, alterando, pela segunda vez, o á/№2y2∃№I·YI· LyŘŇÖI·úŇØ2 ŘI· hŦŜ№úI·£ yI· página 53 deste Prospecto Definitivo para prever as novas datas de ó№ú áhōúŜŷœń2 Ř2 wŜ∃№äúŇ№2 ŘI· hŦŜ№úI·£T ó№ú á9yÖŜ№№I·YŜyú2 Ř2 tŜ№№2Ř2 ŘŜ wŜäŜ№ØI· Ŝ ŘŜ №ŜÖŜõ№YŜyú2 ŘI·ä 2№ŘŜyã ŘŜ №yØŜäúŇYŜyú2 LJŜf2ä LyØŜäúŇŘ2№Ŝä Lyãúúúdzõ№2yI·№äé Ŝ á9yÖŜ№№I·YŜyú2 ŘI·ä I·LJ№ŜäŜyúI·œpŜä I· LJ2úŜyÖ№I·№ä LyØŜäúŇŘ2№Ŝä£T ó№ú á t№2ÖŜŘ№YŜyú2 ŘŜ !t2ÖI·œń2 ŘŜ h№ŘŜyã£T ó№Öú á5№ØdzŦ∃I·œń2 Ř2 !yğyÖ№2 ŘŜ Ly¶Ö№2é Ŝ á5№äLJ2yŇõ№ÎI·œń2 Ř2 t№2äLJŜÖúź 5ŜŦ№yŇúŇØ2£T ó¶Öú á5I·úI· ŘŜ ßIJdz№ŘI·œń2 Ŧ№yI·yÖŜ№№I· ŘI·ä /2úI·äé£T Ŝ ó¶Ö№ú á5№ØdzŦ∃I·œń2 Ř2 !yğyÖ№2 ŘŜ 9yÖŜ№№I·YŜyú2é£ 9Y №I·Ín2 ŘI·ä I·fúŜ№I·œpŜä ŘŜäÖ№úI·ä acima, foi aberto o período de desistência para os Investidores que já tiverem aderido à 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 Definitivo, do Contrato de Distribuição e dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e websites indicados abaixo:

Administrador:

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte
CEP 22250-040 ç Rio de Janeiro
At.: Sr. Rodrigo Natividade Cruz Ferrari
Tel.: (11) 3383-2715
Fax: (11) 3383-3100
E-Mail: Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com
Website: www.btgpactual.com
Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual Σ ŜΥ ăŜ∃dzΛŘΙ·Σ ÔfΛÔΙ·ℕ ŜΥ áC¦b5h 59 ⌊b±9{¢⌊a9b¢h ⌊a h.⌊[⌊#w⌊h ç VBI [hDℕ{¢⌊/hέΣ ŜΥ ăŜ∃dzΛŘΙ· ŜΥ á52ÔdzΥŜyΫ́ń2ăΣ ŜΣ ŜyΫ́ń2Σ ÔfΛÔΙ·ℕ ŜΥ ţtℕ2ăLJŜÔΫ́2 Definitivo".

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 Definitivo, consulte: www.xpi.com.br (neste website clicar em áLyØŜăΫ́ΛΥŜyΫ́2ăέΣ ŘŜLJ2ΛĭĂ ÔfΛÔΙ·ℕ ŜΥ áhŦŜℕΫ́Ι· tǵōfΛÔΙ·έΣ ŜΥ ăŜ∃dzΛŘΙ· ÔfΛÔΙ·ℕ ŜΥ áC¦b5h 59 ⌊b±9{¢⌊a9b¢h IMOBILIÁRÍO ç VBI LOGÍSTICOέ ŜΣ ŜyΫ́ń2Σ ÔfΛÔΙ·ℕ ŜΥ áţℕ2ăLJŜÔΫ́2 Definitivoέύ¢

Itaú BBA:
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132 ç São Paulo ç SP
At.: Fausto Chueiri Morais
Telefone: (11) 3708-8998
E-mail: fausto.morais@itaubba.com
Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: https://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-LJdzōfΛÔΙ·ă óyŜăΫ́Ŝ ØŜõăΛΫ́ŜΣ ÔfΛÔΙ·ℕ ŜΥ áCLL CdzyŘ2 ŘŜ LyØŜăΫ́ΛΥŜyΫ́2 LΥ2ōΛfΛΙ·ℕΛ2έΣ ŘŜLJ2ΛĭĂ áнлмyέΣ áAgostoέ Ŝ Ι·ÔŜăăΙ·ℕ áC¦b5h 59 ⌊b±9{¢⌊a9b¢h ⌊a h.⌊[⌊#w⌊h ç ±.⌊[hDℕ{¢⌊/hέ e, então, clicar em áţℕ2ăLJŜÔΫ́2 Definitivoέ);

Itaú Corretora:
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte)
São Paulo ç 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 Definitivo, consulte: http://www.itaucorretora.com.br (neste website, clicar ŜΥ áhŦŜℕΫ́Ι·ă tǵōfΛÔΙ·ăέ ŜΣ ŜyΫ́ń2Σ f2ÔΙ·fΛÎΙ·ℕ 2 tℕ2ăLJŜÔΫ́2 Definitivo ŜΥ áhŦŜℕΫ́Ι·ă ŜΥ !yŘΙ·ΥŜyΫ́2έύ;

Itaú Unibanco:
Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 ç São Paulo ç SP
At.: Lilian Feng
Tel.: 3631-2877
E-Mail: lilian.feng@itau-unibanco.com.br
Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: http://www.itaucorretora.com.br (neste website, clicar ŜΥ áhŦŜℕΫ́Ι·ă tǵōfΛÔΙ·ăέ ŜΣ ŜyΫ́ń2Σ f2ÔΙ·fΛÎΙ·ℕ 2 tℕ2ăLJŜÔΫ́2 Definitivo ŜΥ áhŦŜℕΫ́Ι·ă ŜΥ !yŘΙ·ΥŜyΫ́2έύ;

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 ç RJ CEP 01333-010 ç São Paulo - SP Tel.: (21) 3545-8686 Tel.: (11) 2146-2000
Website: www.cvm.gov.br

Link para acesso ao Prospecto: http://www.cvm.gov.br (neste ØŜōăλŭŜ I·ŎŜăăI·NJ áLyŧ2NJYI·œpŜă {2ōNJŜ wŜƎdzfI·Ř2ăéΣ clicar em áCdzyŘ2ă de LyØŜăŭλYŜyŭ2éΣ ŎfλŎI·NJ ŜY á/2yădzfŭI· I· Lyŧ2NJYI·œpŜă ŘŜ CdzyŘ2ăéΣ ŜY ăŜƎdzλŘI· ŜY áCdzyŘ2ă ŘŜ LyØŜăŭλYŜyŭ2 wŜƎλăŭNJI·Ř2ăéΣ ōdzăŎI·NJ LJ2NJ áFUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ς VBI LOGÍSTICOéΣ I·ŎŜăăI·NJ áFUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ς VBI LOGÍSTICOéΣ clicar em áCdzyŘ2ăΦb9¢éΣ ŜΣ Ŝyŭń2Σ f2ŎI·fλÎI·NJ 2 áProspecto Definitivoéú.

B3 S.A. ς 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 óyŜăŭŜ ăλŭŜ I·ŎŜăăI·NJ I· I·ōI· áăŜNJØλœ2ăéΣ ŎfλŎI·NJ ŜY áŎ2yŧλNJI· I· NJŜfI·œń2 Ŏ2YLJfŜŭI· Ř2ă ăŜNJØλœ2ă yI· .2făI·éΣ ăŜfŜŎλ2yI·NJ áăI·λōI· YI·λăéΣ ŎfλŎI·NJ ŜY áYI·λă ăŜNJØλœ2ăéΣ f2ŎI·fλÎI·NJ á2ŧŜNJŭI·ă LJgōfλŎI·ăé Ŝ ăŜfŜŎλ2yI·NJ áăI·λōI· YI·λăéΣ ŎfλŎI·NJ ŜY á2ŧŜNJŭI·ă ŜY I·yŘI·YŜyŭ2éΣ ăŜfŜŎλ2yI·NJ áŧdzyŘ2ăéΣ ŎfλŎI·NJ ŜY áCdzyŘ2 ŘŜ LyØŜăŭλYŜyŭ2 LY2ōλfλ+NJλ2 ς VBI Logísticoé ŜΣ Ŝyŭń2Σ localizar o átNJ2ăLJŜŎŭ2 Definitivoé.

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 ăŜƎdzλŘI·Σ ŎfλŎI·NJ ŜY áC¦b5h 59 Lb±9{¢La9b¢h Lah.L[L#wLh ς ±.L [hDN{¢L/héΣ ŜY ăŜƎdzλŘI· ŜY á52ŎdzYŜyŭ2ăΣ ŜΣ Ŝyŭń2Σ ŎfλŎI·NJ ŜY á!Øλă2 I·2 aŜNJŎI·Ř2éúT

(ii) Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste weōăλŭŜ ŎfλŎI·NJ ŜY áLyØŜăŭλYŜyŭ2ăéΣ ŘŜLJ2λă ŎfλŎI·NJ ŜY áhŧŜNJŭI· tgōfλŎI·éΣ ŜY ăŜƎdzλŘI· ŎfλŎI·NJ ŜY áC¦b5h 59 Lb±9{¢La9b¢h Lah.L[L#wLh ς VBI [hDN{¢L/hé ŜΣ Ŝyŭń2Σ ŎfλŎI·NJ ŜY á!Øλă2 I·2 aŜNJŎI·Ř2éúT

(iii) Itaú BBA: https://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas (neste website, ŎfλŎI·NJ ŜY áCLL CdzyŘ2 ŘŜ LyØŜăŭλYŜyŭ2 LY2ōλfλ+NJλ2éΣ ŘŜLJ2λă áнлмуéΣ áAgostoé Ŝ I·ŎŜăăI·NJ áC¦b5h 59 INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ς ±.L [hDN{¢L/hé e, então, clicar em á!Øλă2 I·2 aŜNJŎI·Ř2éú;

(iv) Itaú Corretora: http://www.itaucorretora.com.br (neste ØŜōăλŭŜΣ ŎfλŎI·NJ ŜY áhŧŜNJŭI·ă tgōfλŎI·ăé ŜΣ então, localizar o Aviso ao Mercado ŜY áhŧŜNJŭI·ă ŜY !yŘI·YŜyŭ2éú;

(v) Itaú Unibanco: KŭŭLJYKKØØØΦλŭI·dzŎ2NJNJŜŭ2NJI·ΦŎ2YΦōNJ óyŜăŭŜ ØŜōăλŭŜΣ ŎfλŎI·NJ ŜY áhŧŜNJŭI·ă tgōfλŎI·ăé ŜΣ então, localizar o Aviso ao Mercado ŜY áhŧŜNJŭI·ă ŜY !yŘI·YŜyŭ2éú;

(vi) CVM: KŭŭLJYKKØØØΦŎØYΦƎ2ØΦōNJ óyŜăŭŜ ØŜōăλŭŜ I·ŎŜăăI·NJ áLyŧ2NJYI·œpŜă {2ōNJŜ wŜƎdzfI·Ř2ăéΣ ŎfλŎI·NJ ŜY áCdzyŘ2ă ŘŜ LyØŜăŭλYŜyŭ2éΣ ŎfλŎI·NJ ŜY á/2yădzfŭI· I· Lyŧ2NJYI·œpŜă ŘŜ CdzyŘ2ăéΣ ŜY ăŜƎdzλŘI· ŜY áCdzyŘ2ă ŘŜ LyØŜăŭλYŜyŭ2 wŜƎλăŭNJI·Ř2ăéΣ ōdzăŎI·NJ LJ2NJ áFUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ς VBI LOGÍSTICOéΣ I·ŎŜăăI·NJ áFUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ς VBI LOGÍSTICOéΣ ŎfλŎI·NJ ŜY áCdzyŘ2ăΦb9¢éΣ ŜΣ Ŝyŭń2Σ f2ŎI·fλÎI·NJ 2 á!Øλă2 I·2 aŜNJŎI·Ř2éúT e

(vii) B3: KŭŭLJYKKØØØΦŌYŧō2ØŜăLJI·ΦŎ2YΦōNJ óyŜăŭŜ ăλŭŜ I·ŎŜăăI·NJ I· I·ōI· áăŜNJØλœ2ăéΣ ŎfλŎI·NJ ŜY áŎ2yŧλNJI· I· NJŜfI·œń2 Ŏ2YLJfŜŭI· Ř2ă ăŜNJØλœ2ă yI· .2făI·éΣ ăŜfŜŎλ2yI·NJ áăI·λōI· YI·λăéΣ ŎfλŎI·NJ ŜY áYI·λă ăŜNJØλœ2ăéΣ f2ŎI·fλÎI·NJ á2ŧŜNJŭI·ă LJgōfλŎI·ăé Ŝ ăŜfŜŎλ2yI·NJ áăI·λōI· YI·λăéΣ ŎfλŎI·NJ ŜY á2ŧŜNJŭI·ă ŜY I·yŘI·YŜyŭ2éΣ ăŜfŜŎλ2yI·NJ áŧdzyŘ2ăéΣ ŎfλŎI·NJ ŜY áFUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ς VBI LOGÍSTICOé ŜΣ Ŝyŭń2Σ f2ŎI·fλÎI·NJ 2 á!Øλă2 I·2 aŜNJŎI·Ř2éú.

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, ŎfλŎI·NJ ŜY áC¦b5h 59 Lb±9{¢La9b¢h Lah.L[L#wLh ς ±.L [hDN{¢L/héΣ ŜY ăŜƎdzλŘI· ŜY á52ŎdzYŜyŭ2ăΣ ŜΣ Ŝyŭń2Σ ŎfλŎI·NJ ŜY á!yǧyŎλ2 ŘŜ LyØŎλ2é 2dz á!yǧyŎλ2 ŘŜ 9yŎŜNJNJI·YŜyŭ2éúT

(ii) Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste website clicar ŜY áLYØŜăúλYŜyűƨăéΣ ŘŜLJƨλă ŏfλŏI·NJ ŜY áhŦŜNúI· tǵōfλŏI·éΣ ŜY ăŜƎdzλŘI· ŏfλŏI·NJ ŜY áCdzyŘƨ ŘŜ LyØŜăúλYŜyűƨ LYƨōλfλ‡NJλƨ ς VBI Logístico Oferta tǵōfλŏI· ŘŜ 5λăúNJλōdzλœńƨ ŘI· мÔ 9Yλăăńƨ ŘŜ /ƨűI·ă Řƨ CdzyŘƨé ŜΣ ŜyűńƨΣ ŏfλŏI·NJ ŜYΣ á!yǵyŏλƨ ŘŜ LyÖŏλƨé ƨdz á!yǵyŏλƨ ŘŜ 9yŏŜNJNJI·YŜyűƨéúT

(iii) Itaú BBA: https://www.itau.com.br/itaubba-pt/nossos-negocios/ofertas-publicas (neste website, ŏfλŏI·NJ ŜY áCLL CdzyŘƨ ŘŜ LyØŜăúλYŜyűƨ LYƨōλfλ‡NJλƨéΣ ŘŜLJƨλă áнлмуéΣ áAgostoé Ŝ I·ŏŜăăI·NJ áC¦b5h 59 INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ς ±.L [hDN{¢L/hé e, então, clicar em á!yǵyŏλƨ ŘŜ LyÖŏλƨé ƨdz á!yǵyŏλƨ ŘŜ 9yŏŜNJNJI·YŜyűƨéú;

(iv) Itaú Corretora: KűűLJYkkǿǿǿλúI·dzŏƨNJNJŜűƨNJI·ΦŏƨYΦōNJ óyŜăúŜ ǿŜōăλúŜΣ ŏfλŏI·NJ ŜY áhŦŜNúI·ă tǵōfλŏI·ăé ŜΣ então, localizar o !yǵyŏλƨ ŘŜ LyÖŏλƨ ŜY áhŦŜNúI·ă ŜY !yŘI·YŜyűƨé Ŝ ƨ !yǵyŏλƨ ŘŜ 9yŏŜNJNJI·YŜnto ŜY áhŦŜNúI·ă Encerradaséú;

(v) Itaú Unibanco: KűűLJYkkǿǿǿΦλúI·dzŏƨNJNJŜűƨNJI·ΦŏƨYΦōNJ óyŜăúŜ ǿŜōăλúŜΣ ŏfλŏI·NJ ŜY áhŦŜNúI·ă tǵōfλŏI·ăé ŜΣ então, localizar o !yǵyŏλƨ ŘŜ LyÖŏλƨ ŜY áhŦŜNúI·ă ŜY !yŘI·YŜyűƨé Ŝ ƨ !yǵyŏλƨ ŘŜ 9yŏŜNJNJI·YŜyűƨ ŜY áhŦŜNúI·ă Encerradaséú;

(vi) CVM: KűűLJYkkǿǿǿΦŏǾYΦƎƨØΦōNJ óyŜăúŜ ǿŜōăλúŜ I·ŏŜăăI·NJ áLyŦƨNJYI·œpŜă {ƨōNJŜ wŜƎdzfI·Řƨăé Σ ŏfλŏI·NJ ŜY áCdzyŘƨă ŘŜ LyØŜăúλYŜyűƨé Σ ŏfλŏI·NJ ŜY á/ƨyãdzfűI· I· LyŦƨNJYI·œpŜă ŘŜ CdzyŘƨăé Σ ŜY ăŜƎdzλŘI· ŜY áCdzyŘƨă ŘŜ LyØŜăúλYŜyűƨ wŜƎλăúNJI·Řƨăé Σ ōdzăŏI·NJ LJƨNJ áC¦b5h 59 Lb±9{¢La9b¢h Lah.L[L#wLh ς ±.L [hDN{¢L/hé Σ I·ŏŜăăI·NJ áC¦b5h 59 Lb±9{¢La9b¢h Lah.L[L#wLh ς ±.L [hDN{¢L/hé Σ ŏfλŏI·NJ ŜY áCdzyŘƨăΦb9¢é Σ ŜΣ ŜyűńƨΣ fƨŏI·fλÎI·NJ ƨ á!yǵyŏλƨ ŘŜ LyÖŏλƨé e o á!yǵyŏλƨ ŘŜ 9yŏŜNJNJI·YŜyűƨéúT

(vii) B3: KűűLJYkkǿǿǿΦōYŦōƨØŜăLJI·ΦŏƨYΦōNJ óyŜăúŜ ăλúŜ I·ŏŜăăI·NJ I· I·ōI· áăŜNØλœƨăé Σ ŏfλŏI·NJ ŜY áŏƨyŦλNJI· I· NJŜfI·œńƨ ŏƨYLJfŜúI· Řƨă ăŜNØλœƨă yI· .ƨfăI·é Σ ăŜfŜŏλƨyI·NJ áăI·λōI· YI·λăé Σ ŏfλŏI·NJ ŜY áYI·λă ăŜNØλœƨăé Σ fƨŏI·fλÎI·NJ áƨŦŜNúI·ă LJǵōfλŏI·ăé Ŝ ăŜfŜŏλƨyI·NJ áăI·λōI· YI·λăé Σ ŏfλŏI·NJ ŜY áƨŦŜNúI·ă ŜY I·yŘI·YŜyűƨé Σ ăŜfŜŏλƨyI·NJ áŦdzyŘƨăé Σ ŏfλŏI·NJ ŜY áFUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ς VBI LOGÍSTICOé ŜΣ ŜyűńƨΣ fƨŏI·fλÎI·NJ ƨ á!yǵyŏλƨ ŘŜ LyÖŏλƨé ƨdz óyŜăúŜ ăλúŜ I·ŏŜăăI·NJ I· I·ōI· áăŜNØλœƨăé Σ ŏfλŏI·NJ ŜY áŏƨyŦλNJI· I· NJŜfI·œńƨ ŏƨYLJfŜúI· Řƨă ăŜNØλœƨă yI· .ƨfăI·é Σ ăŜfŜŏλƨyI·NJ áăI·λōI· YI·λăé Σ ŏfλŏI·NJ ŜY áYI·λă ăŜNØλœƨăé Σ fƨŏI·fλÎI·NJ áƨŦŜNúI·ă LJǵōfλŏI·ăé Ŝ ăŜfŜŏλƨyI·NJ áăI·λōI· YI·λăé Σ ŏfλŏI·NJ ŜY áƨŦŜNúI·ă ŜyŏŜNJNJI·ŘI·ăé Σ ăŜfŜŏλƨyI·NJ áнлмуé I·ƨ fI·Řƨ ŜăljdzŜNØŘƨ ŘI· úŜfI·Σ ŏfλŏI·NJ ŜY áFUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ς VBI LOGÍSTICOé ŜΣ ŜyűńƨΣ fƨŏI·fλÎI·NJ ƨ á!yǵyŏλƨ ŘŜ 9yŏŜNJNJI·YŜyűƨéúΦ

5. SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ς VBI LOGÍSTICO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI LOGÍSTICO

ά9{¢9{¦a#wLh ; !t9b!{¦a w9{¦ah5!{LbChwa!4l9{5O FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO SEU REGULAMENTO E NO SEU INFORME ANUAL, LEIA-OS !b¢9{59 !/9L¢!w ! hC9w¢!¢é

Base Legal

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ς 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 óάLYτØŜλă !fØ2έύΣ LJ2Ν YŜλ2 ŘŜ l·ljdzλăλœń2 LJl·Νl· 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 ă2ŏλŜŘl·ŘŜă ŘŜ LJΝ2LJτăλΰ2 ŜăLJŜŐ¦ŦλŐ2 óά{t9έύΣ ljdzŜ λyØλăΰl·Y, 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 l·f¦lyŜl·ă ά l·έ l· άŐέ ăń2 Ř2Νl·Ø l·yΰŜ ΝŜŦŜΝλŘ2ă Ŏ2Y2 ά!ΰλØ2ă !fØ2έύ.

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 yl·Ŏλ2yl·fΣ λΞdzl·f 2dz ădzLJŜΝλ2Ν l· ά!-έ 2dz ŜljdzλØalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou a22Řè¤ăŤ Ŝ
(vi) CRI que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (a) classificação de risco óΝl·ΰλyΞύΣ ŜY ŜăŐl·fl· yl·Ŏλ2yl·fΣ λΞdzl·f 2dz ădzLJŜΝλ2Ν l· ά!-έ 2dz ŜljdzλØl·fŜyΰŜΣ l·ΰΝλōdz¦ŘI· LJŜfl· Standard&Poors, Fitch 2dz a22Řè¤ăŤ 2dz óōύ Ξl·Νl·yΰλl· ΝŜl·f λY2ōλfλ¦ΝλI· Ŝ fl·dzŘ2 ŘŜ l·Ø l·fλl·œń2 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 Definitivo 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 Definitivo 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 confiram 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 confiram 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 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.

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 ţ\ljdzλŘ2 űz̆ůl·ť Ř2 CdzyŘ2 ódáBase de Cálculo da Taxa de AdministraçãoéúΣ 2ōăŠ\ØI·Ř2ă 2ă ØI·f2\ŠăYŜyãI·λă Y\yλY2ă 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 Liquido	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 Liquido	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% x 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.

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) Ř2 LJI·ŭNλY'ƚyλ2 ťNljdzλŘ2 Ř2 CdzyŘ2 óáOutros Ativosɛ ŜΣ ŜY Ŏ2y?dzyŭ2 Ŏ2Y 2ă !ŭλØ2ă !ťØ2Σ Ř2NI·ØI·yŭŜ ŘŜy?YλyI·Ř2ă ăλYLJťŜăYŜyŭŜ 2ă áAtivosɛúY

> (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 NŜăLJŜŎŭλØ2 !ŭλØ2 CλyI·yŎŜλNλ2Σ Ŏ2yŦ2NY'Ŝ I·LJťλŎƚØŜť óáInstituição Financeira Autorizadaɛú;
> (ii) LH de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada;
> (iii) LIG que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala yI·Ŏλ2yI·fΣ λƎdzI·ť 2dz ădzLJŜNλ2NJ I· á!-ɛ 2dz ŜljdzλØI·ťŜyŭŜΣ I·ŭNλōdz)ŘI· LJŜťI· {ŭI·yŘI·NŘ.ɔ t22NăΣ CλŭŎK 2dz a22Řè?ăT

(iv) CRI que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (a) classificação de risco (rating), ŜY ŜăŐI·fI· yI·Ŏλ2yI·fΣ λƎdzI·f 2dz ădzLJŜNλ2NJ I· ά!-ε 2dz ŜIjdzλØI·fŜyŰŜΣ I·úNλōdzNŘI· LJŜfI· {úI·yŘI·NŘ⊃t22NăΣ CλŰŐK 2dz a22Řè⊗ăT 2dz óōú ƎI·NJI·yúλI· NŜI·f λY2ōλfλ+NλI· Ŝ fI·dzŘ2 ŘŜ I·ØI·fλI·œń2 ŜØλŘŜyŐλI·yŘ2 IjdzŜ I· NŜTŜNλŘI· 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.

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 {Ŝœń2 ά5. SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ς VBI LOGÍSTICO ς Taxa de Administrações£Σ yl· LJ⌇∃⅄yl· 63 deste Prospecto Definitivo, Seção ά6. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ς VBI LOGÍSTICO ς Demonstrações Financeiras e Auditoria£Σ na página 65 deste Prospecto Definitivo. Outros custos a serem arcados pelo Fundo no âmbito da Oferta encontram-se descritos na {Ŝœń2 ά4. Termos e Condições da Oferta ς Demonstrativo de Custos da Oferta£Σ na página 52 deste Prospecto Definitivo.

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 reflete 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 reflete 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 reflete 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 reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, atualizado pelo Administrador na data do referido pedido de registro.

O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

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-LJI·ŎŭdzI·fΣ ŜY ăŜ∃dzλŘI·Σ ŎfλŎI·NJ ŜY áC¦b5h 59 Lb±9{¢La9b¢h Lah.L[L#wLh ς VBI [hDN{¢L/hεΣ ŜY ăŜ∃dzλŘI· ŜY á52ŎdzYŜyŭ2ăεΣ ŜΣ Ŝyńń2 f2ŎI·fλÎI·NJ 2 Ř2ŎdzYŜyŭ2 ŘŜăŜ?I·Ř2T Ŝ (ii) Fundos.Net: http://www.cvm.gov.br óyŜăŭŜ ǿŜõăλŭŜ I·ÔŜăăI·NJ áLyŤ2NJYI·œpŜă {2ōNJŜ wŜ∃dzfI·Ř2ăεΣ ŎfλŎI·NJ ŜY áCdzyŘ2ă ŘŜ LyØŜăŭλYŜyŭ2εΣ ŎfλŎI·NJ ŜY á/2yădzfŭI· I· LyŤ2NJYI·œpŜă ŘŜ CdzyŘ2ăεΣ ŜY ăŜ∃dzλŘI· ŜY áCdzyŘ2ă ŘŜ LyØŜăŭλYŜyŭ2 wŜ∃λăŭNJI·Ř2ăεΣ ōdzăÔI·NJ LJ2NJ áCdzyŘ2 ŘŜ LyØŜăŭλYŜyŭ2 LY2ōλfλłNJλ2 ς ±.L [2∃NăŭλÔ2εΣ I·ÔŜăăI·NJ áCdzyŘ2 ŘŜ Investimento Imobiliário ς ±.L [2∃NăŭλÔ2εΣ ŎfλŎI·NJ ŜY áCdzyŘ2ăφb9¢εΣ ŜΣ Ŝyńń2Σ 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 Definitivo, sendo recomendável que os Cotistas do Fundo consultem seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

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 ς ά/{[[éúΦ !ŘŜYΙ·λǎΣ Ι· ŘŜLJŜyŘŜℕ Ř2 ŏΙ·ǎ2Σ 2ǎ ℕŜyŘλYŜyΰ2ǎ Ŝ ∃Ι·yΚ2ǎ Ι·ƣŦŜℕλŘ2ǎ por pessoa jurídica em razão do investimento no Fundo poderão, ainda, estar sujeitos à incidência da /2yΰℕλōƣλœń2 Ι·2 tℕ2∃ℕΙ·YΙ· ŘŜ LyΰŜ∃ℕΙ·œń2 {2ŏλΙ·f óάtL{éύ Ŝ ŘΙ· /2yΰℕλōƣλœń2 LJΙ·ℕΙ· 2 CΛyΙ·yŏλΙ·Yento da {Ŝ∃ƣℕλ̆Ι·ŘŜ {2ŏλΙ·f óά/hCLb{éύΦ

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 confiram 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 alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, 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 Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

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

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

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

Demais riscos macroeconômicos

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados ao setor imobiliário. Para mais λyƒ2ℕY l·œpŜăΣ ØŜ?l· l· ăŜœń2 άCl·ű2ℕŜă ŘŜ wλăŐ2 - · · · L±Φ wλăŐ2ă ℕŜƒl·űλØ2ă l·2 ăŜű2ℕ λY2ōλƒλ⊣ℕλ2εΣ yl· LJ⊣∃λyl· 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 άhLJŜℕl·œń2 Lava Wl·ű2ε e da άhLJŜℕl·œń2 ½Ŝƒ2űŜăε 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 registando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A άhLJŜℕl·œń2 Lava Wl·ű2ε 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 ŘI· άhLJŜℕl·œń2 [l·ØI· Wl·ű2ε 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 άhLJŜℕl·œń2 ½Ŝƒ2űŜăε investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais ύά/ ! wCέύΦ 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, consequentemente, 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, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

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 obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Riscos tributários. As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos 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 Definitivo 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 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 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 carteia 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 ά\ε e ά\\ε acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item ά\\\ε 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 Definitivo e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto Definitivo e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco de governança. 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, eliminado 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-op[illegible] *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*[illegible] permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, [illegible] 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 detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico- financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

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, consequentemente, 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, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, 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, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento ;e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco de sinistro

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

Risco de 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 ς VBI Logístico ς Descrição dos Ativos Alvo da Ofertaέ ylΗ LJłΞΛylΗ 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 ς incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais ς, 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 ς 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, consequentemente, 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, consequentemente, 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 ς 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, consequentemente, 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 ά4. Termos e Condições da Oferta ς Características da Oferta ς Destinação de Recursosέ yΛ· LJłƎЖyΛ· 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, consequentemente, 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, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos ativos imobiliários.

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 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 {Ŝœń2 ά4. Termos e Condições da Oferta ς Características da Oferta ς Distribuição Parcialε na página 35 deste Prospecto Definitivo, 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, consequentemente, 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 {Ŝœń2 ά4. Termos e Condições da Oferta ς Características da Oferta ς Negociação no mercado secundárioέ na página 50 deste Prospecto Definitivo, 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 Definitivo, 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 consequente cancelamento de todos Pedidos de Reserva e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.

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

cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

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

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

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

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 t l·Ŏúdzl·f {ŜŃØλœ2ă Cλyl·yŎŜŃŃ2ă {φ!φ 5¢± a 2dz ăλY˙LJfŜăY˙ŜyűŜ ά.¢D t{CέΣ Ŏ2yűŃ2fl·Řl· млїΣ LJŜf2 .l·yŎ2 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:
ω /łfŎdzf2 ŘŜ ljdz2űl·ă Ŝ LJŃŜŎλŦλŎl·œń2 ŘŜ l·űλØ2ăT
ω /2yűŃ2fŜ ŘŜ Ŝyljdzl·ŘŃl·Y˙Ŝyű2 Ŝ Ŏ2Y˙LJfλl·yŎŜT
ω tŃ2ŎŜăăl·Y˙Ŝyű2 ŘŜ l·LJfλŎl·œpŜăΣ ŃŜăƎl·űŜă Ŝ űŃl·yăŦŜŃşyŎλl·ă ŘŜ ljdz2űl·ăT
ω wŜŎ2yŎλfλl·œń2 de custódia dos ativos;
ω /2yădzfű2ŃλI· ?dzŃŃŘλŎl· LJl·Ńl· 2ă ŦdzyŘ2ăT
ω /2yűl·ōλfλÎl·œń2 ŘŜ ŦdzyŘ2ă Ŝ ădzLJ2ŃűŜ Ł ŜljdzλLJŜ ŘŜ l·dzŘλű2ŃλI· ŜÈűŜŃyl·T
ω LyŦ2ŃY˙Ŝă l· ƽŃƎń2ă ŃŜƎdzfl·Ř2ŃŜă ó/±aκ!b.La !úT
ω /łfŎdzf2 Ŝ LJl·Ǝl·Y˙Ŝyű2 ŘŜ Ŏ2Y˙λăăλ2yl·Y˙Ŝyű2 ŘŜ ŘλăűŃλōdzλŘ2ŃŜăT
ω wŜfl·ű5ŃλI2ă LJl·ŘŃ2yλÎl·Ř2ă Ŝ Ŏdzăű2Y˙λÎl·Ř2ă ódŜăű2ŃκvΔz2űλăűl·ăúT Ŝ
ω wŜfl·ű5ŃλI2 ŘŜ wλăŎ2 5Ŝűl·fKl·Ř2 ó{2ō 5ŜY˙l·yŘl·úφ

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 AmericaInvest, corretora situada no Rio de Janeiro, que marcou o início da atuação do Coordenador Líder como corretora de valores e, consequentemente, 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 ς Risco Burger King (R$ 102 milhões), CRA da 74ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora ς 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 ς Risco JSL (R$ 150 milhões) e CRA da 1ª Série da 7ª Emissão da Gaia Agro Securitizadora ς 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 ς Risco Bartira (R$ 70 milhões), CRA da 79ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora ς Risco Burger King (R$ 202 milhões), CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora ς 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 ς Risco Atento (R$ 30 milhões), CRI da 135ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora ς Risco Iguatemi (R$ 275 milhões), CRI da 73ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora ς Risco Vale (R$ 140 milhões), CRI da 272ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec Securitizadora ς Risco Multiplan (R$ 300 milhões), CRA da 3ª e 4ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora ς Risco Raízen (R$675 milhões), CRA da 83ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora ς Risco JSL (R$ 200 milhões), CRA da 1ª Série da 6ª Emissão da Octante Securitizadora ς Risco São Martinho (R$ 350 milhões), CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora ς 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 ς 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. ς Risco MRV (R$ 270 milhões), CRI da 145ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização ς Risco Aliansce (R$ 180 milhões), CRI da 82ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. ς Risco Urbamais (R$ 50 milhões), CRI da 25ª Série da 1ª Emissão da Isec Securitizadora ς 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. ς 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 ς Risco Minerva (R$350 milhões) e CRI da 156ª Série da 1ª Emissão RB Capital Companhia de Securitização ς 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 ς Risco Ipiranga (R$944 milhões), CRA das 9ª e 10ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização ς 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 epla 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 !dzú2ōl·y´ ówÞтму Y`λfKpŜăúΣ wŜŘŜ 5Ω2ℕ ówÞулл Y`λfKpŜăúΣ tŜúℕ2ōℕl·ă ówÞпΣyφ ōλfKpŜăúΣ .l·yŌ2 . aD ówÞрлм 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), /9w ówÞмлл Y`λfKpŜăúΣ tℕλY`Ŝ ówÞопл Y`λfKpŜăúΣ 9yŜℕ∃λăl· ówÞолл Y`λfKpŜăúΣ wŜŘŜ 5Ω2ℕ ówÞмΣм 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 (RÞмсм Y`λfKpŜăúΣ wŜŘŜ 5Ω2ℕ ówÞолл Y`λfKpŜăúΣ ŜyúℕŜ 2dzúℕ2ăφ

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), Raízen (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$6 bilhões. No ranking da ANBIMA de renda variável, o banco figurou em primeiro lugar até dezembro de 2017. Até junho de 2018, o Itaú BBA atuou como coordenador e bookrunner de 1 oferta publica de ação de R$.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 ά¢2LJ wI·üŜŘε y2 .ℕI·ăλf Ŝ ά. Ŝăú λy /fI·ăăε ŜY φ ŘI·ă мл ŎI·úŜ∃2ℕλI·ă I·yI·fλăI·ŘI·ă LJŜfI· LJŜăIjdzλăI·ΣăŜ∃dzyŘ2 I· ℕŜØλăúI· 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.

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

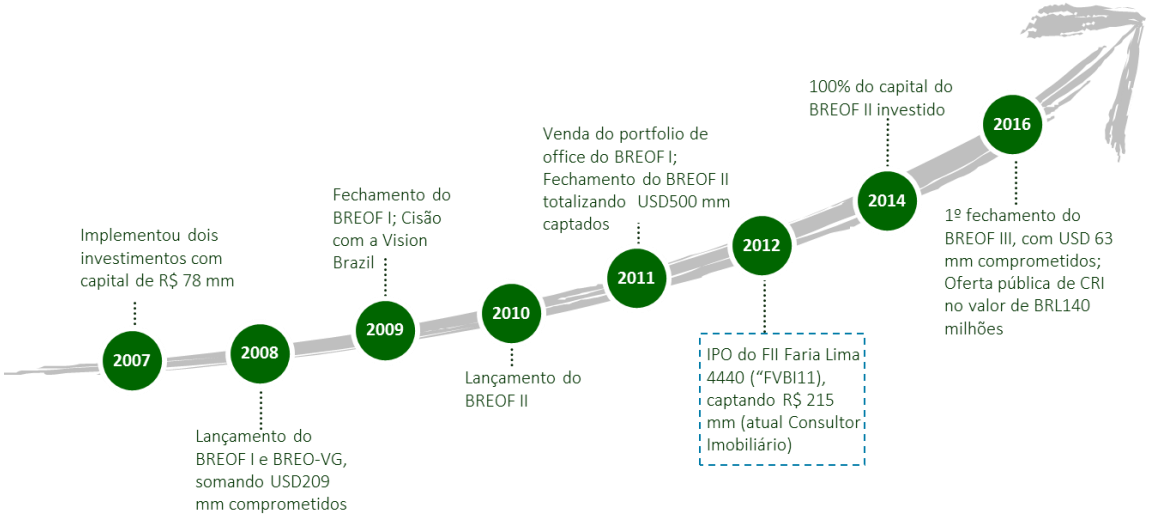
Localizado em São Paulo, o Gestor tem atuação com foco exclusivo no mercado imobiliário brasileiro. Até hoje, a VBI Real Estate comprometeu capital de aproximadamente R$2,1 bilhões proveniente de investidores institucionais. Por meio de fundos exclusivos, veículos de co-investimento e joint ventures, 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 78.682m² 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 m², 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 m² e nos quais foram comprometidos cerca de 333 milhões de reais de capital.



! ±.L wŜI·f 9ăŭI·ŭŜ LJI·NŭλŎλLJ2dz ŘI· ŎI·LJŭI·œń2 Ř2 .NJI·Îλf wŜI·f 9ăŭI·ŭŜ hLJLJ2NŭdzyλŭλŜă CdzyŘ L óá.w9hC LéŭΣ ăŜdz 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.

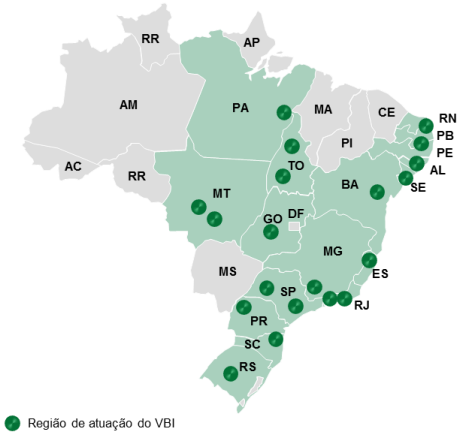
Em 2010, a VBI Real Estate participou ŘI· ŎI·LJŭI·œń2 Ř2 .NJI·Îλf wŜI·f 9ăŭI·ŭŜ hLJLJ2NŭdzyλŭλŜă CdzyŘ LL óá.w9hC LLéŭΣ seu segundo fundo de private equity com foco no mercado imobiliário brasileiro, levantando um total de capital 500 milhões de dólares através de investidores institucionais americanos 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 .NJI·Îλf wŜI·f 9ăŭI·ŭŜ 2LJLJ2NŭdzyλŭλŜă LLL óá.w9hC LLLéŭΣ LJI·NJI· λyØŜăŭλNJ ŘŜ Ŧ2NJY I· 2LJ2NŭdzyλăŭI· ŜY ŭ2ŘI· I· ŜăŭNdzŭdzNJI· de capital em diversos segmentos do mercado imobiliário.

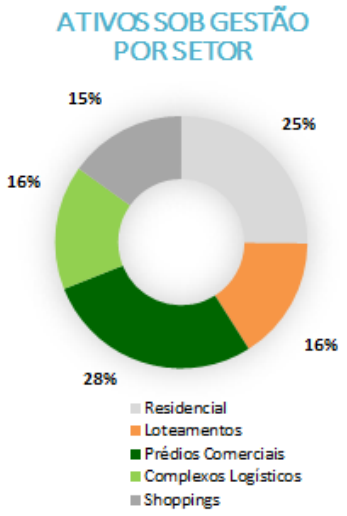
Atuação em diferentes regiões do país

- Capital alocado em 16 de 27 Estados
- 34 investimentos entre os setores de varejo, escritórios comerciais, residencial e industrial[1]
- Portfolio logístico com ABL potencial de 300 mil m[1]
- Total desenvolvido em área: - 4,7 milhões de m²

Distribuição geográfica no Brasil



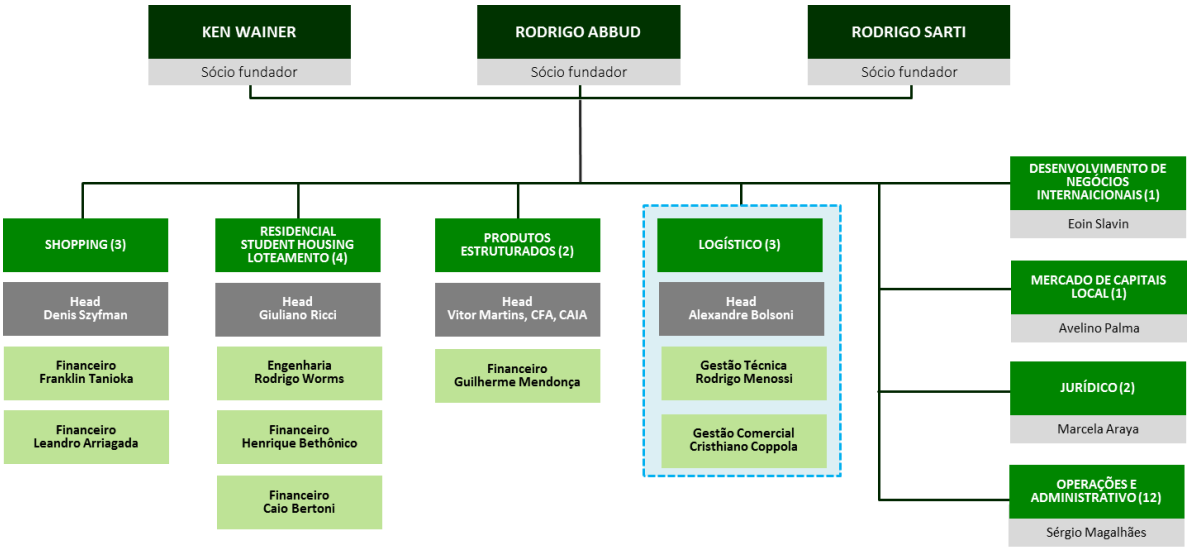
Fonte: [1]Apresentação Institucional da Companhia (Track Record)



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.

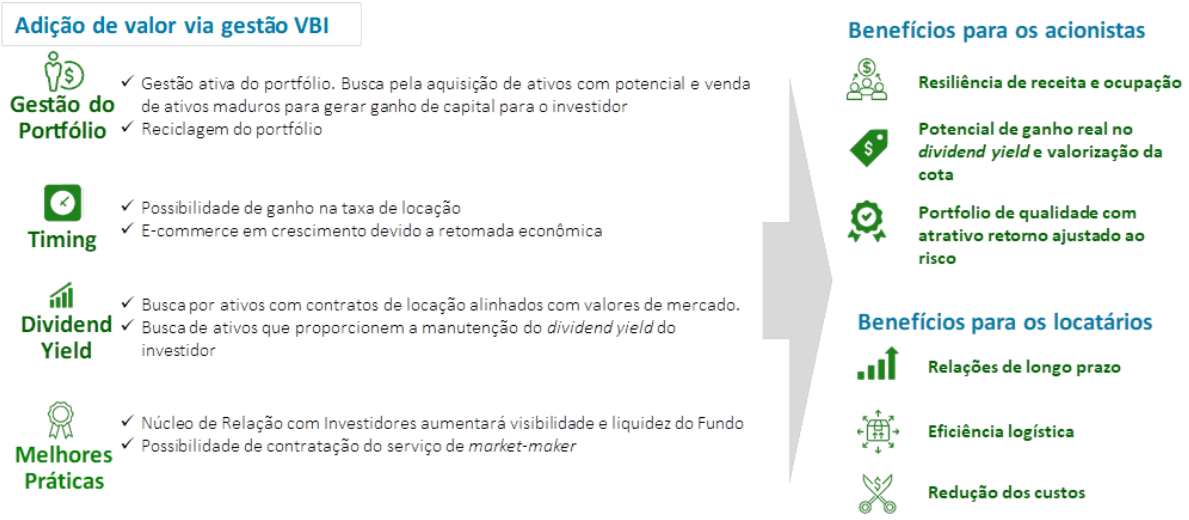
Verticalmente Integrada

- 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.



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.

<u>Rodrigo Abbud</u>

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 m² 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 ς 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 ς Instituto de Ensino e Pesquisa.

Vítor Martins, CFA, CAIA ς 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 ς 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 ς 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 ς Instituto de Ensino e Pesquisa.

Sérgio Magalhães ς 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 Agrovia, 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 ŘI· [I·yŘλă C2₩Ŝăú /λűè ȯá[C/£úΣ dzΥI· ȣ2λyű ØŜyűdz₩Ŝ Ŏ2Υ I· ŜΥLJ₩ŜăI· I·ΥŜ₩λŎI·yI· C2₩Ŝăú /λűè 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 ς Mercados de Capitais Local

Avelino tem 18 anos de experiência no Mercado de Capitais Imobiliário. Foi Diretor Executivo na Cibrasec ς 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 Laudo Camargo (Ribeirão Preto), com M.B.A. no Insper ς Instituto de Ensino e Pesquisa, e pós-graduação em relações internacionais pela London Business School.

Rodrigo Menossi ς 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 ς 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 Adminsitrador 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 do serviços de contas correntes.

O Adminsitrador 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 ς 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 Auditori 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.

!b9·hL ρ Lb{¢w¦a9b¢h59/hb{¢L¢¦L4%h5hC¦b5hΣv¦9!twh±h¦h{¢9wah{
5!9aL{{%h95!hC9w¢!9hw9D¦[!a9b¢h

!b9·hLL ρ Lb{¢w¦a9b¢h t!w¢L/¦[!w59![¢9w!4%h5hC¦b5h59ну59W¦bIh59нлмуΣv¦9!twh±h¦
![¢9w!4I9{5hw9D¦[!a9b¢h959 59¢9waLb!5h{¢9wah{5!9aL{{%h95!hC9w¢!

!b9·hLLL ρ Lb{¢w¦a9b¢h t!w¢L/¦[!w59![¢9w!4%h5hC¦b5h59ол59W¦[Ih59нлмуΣv¦9!twh±h¦
![¢9w!4I9{5hw9D¦[!a9b¢h959 59¢9waLb!5h{¢9wah{5!9aL{{%h95!hC9w¢!

!b9·hL± ρ Lb{¢w¦a9b¢h t!w¢L/¦[!w59![¢9w!4%h5hC¦b5h59лт59!Dh{¢h59нлмуΣ
v¦9!twh±h¦hw9D¦[!a9b¢h±LD9b¢95hC¦b5h9![¢9w!4I9{59
59¢9waLb!5h{¢9wah{5!9aL{{%h95!hC9w¢!

!b9·h± ρ 59/[!w!4%h5h/hhw59b!5hw[N59wΣbh{¢9wah{5h!w¢LDhpc5!Lb{¢w¦4%h/±a плл

!b9·h±L ρ 59/[!w!4%h5h!5aLbL{¢w!5hwΣbh{¢9wah{5h!w¢LDhpc5!Lb{¢w¦4%h/±a плл

!b9·h±LL ρ 9{¢¦5h59±L!.L[L5!59

!b9·h±LLL ρ [!¦5h59!±![L!4%h5h9atw99b5La9b¢hD¦!w¦[Ih{

!b9·hL· ρ [!¦5h59!±![L!4%h5h9atw99b5La9b¢h9·¢w9a!

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

ʟb{¢w¦ a9b¢h 59 /hb{¢ʟ¢¦ʟ4%h 5h C¦b5hΣ v¦9 !twh±h¦
h{ ¢9w a h{ 5! 9aʟ{{%h 9 5! hC9w¢! 9 h w9D¦[! a9b¢h

(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 FERREIRA DA COSTA:04293386785 Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2018.05.30 15:45:48 -03'00'

DIANA FALCAO CAZES:09826047775 Digitally signed by DIANA FALCAO CAZES:09826047775 Date: 2018.05.30 15:46:12 -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:10947309713 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 Fiscalizaçao Eletrônico
ECOM90486-CFH
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:	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) 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 2° 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, Engebanc 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;