



# ANÚNCIO DE INÍCIO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO DO

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA

CNPJ/ME nº 37.295.919/0001-60

Administrado por

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

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

No montante de, inicialmente

# R\$ 101.310.000,00

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

Código ISIN nº BRGALGCTF009

Código de Negociação nº: GALG11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa

Segmento de Atuação: Logística

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

A **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, na qualidade de instituição intermediária líder (**"Coordenador Líder"**), nos termos do artigo 52 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (**"Instrução CVM nº 400/03"**), em conjunto com sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3")**, convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores (**"Participantes Especiais"**), e, em conjunto com o Coordenador Líder, as **"Instituições Participantes da Oferta"**, para a distribuição das cotas da 4ª (quarta) emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 37.295.919/0001-60 (**"Fundo"** e **"4ª Emissão"** ou **"Emissão"**, respectivamente), comunicam o início, na presente data, da oferta pública de distribuição de, inicialmente, 11.000.000 (onze milhões) de cotas em classe e série únicas, da 4ª Emissão do Fundo (**"Novas Cotas"**), nominativas e escriturais, todas com valor unitário de R\$ 9,21 (nove reais e vinte e um centavos), definido com base no valor patrimonial da cota do Fundo conforme última divulgação do valor patrimonial das cotas ocorrida antes da data de publicação deste Anúncio de Início, sendo o valor patrimonial da cota auferido representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, nos termos do item 15.6.2 do Regulamento (**"Valor de Emissão da Nova Cota"**, respectivamente), perfazendo o valor total de, inicialmente, até R\$ 101.310.000,00 (cento e um milhões e trezentos e dez mil reais), considerando o Valor de Emissão da Nova Cota (**"Montante da Oferta"**), nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (**"Instrução CVM nº 472/08"** e **"Oferta"**, respectivamente), não sendo consideradas para efeito de cálculo do Montante da Oferta as Novas Cotas Adicionais, bem como a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definidas), observado que a colocação das ordens pelos investidores ocorrerão no Período de Subscrição e a liquidação financeira ocorrerá em 23 de dezembro de 2022.

A Oferta terá o valor mínimo de R\$ 6.999.996,03 (seis milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e seis reais e três centavos), considerando o valor unitário de R\$ 9,21 (nove reais e vinte e um centavos), definido com base no valor patrimonial da cota do Fundo conforme última divulgação do valor patrimonial das cotas ocorrida antes da data de publicação deste Anúncio de Início, sendo o valor patrimonial da cota auferido representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, nos termos do item 15.6.2 do Regulamento, representado por 760.043 (setecentos e sessenta mil e quarenta e três) Novas Cotas (**"Montante Mínimo da Oferta"**), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, em conjunto com o Administrador e o Gestor, antes do prazo de 6 (seis) meses contados a partir da divulgação deste anúncio de início da Oferta (**"Anúncio de Início"**), conforme previsto no artigo 18 da Instrução da CVM nº 400/03 (**"Período de Colocação"**), caso ocorra a subscrição do Montante Mínimo da Oferta.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento (conforme abaixo definido) e no prospecto da Oferta (**"Prospecto"**, sendo que a definição de Prospecto engloba todos os anexos e documentos a ele incorporados por referência).

## CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E DA DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 4ª EMISSÃO:

### I. NATUREZA DO EMISSOR

O Fundo é um fundo de investimento, constituído sob a forma de condomínio fechado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA

• ANÚNCIO DE INÍCIO

declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (“Administrador”), como um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/13”), e da Instrução CVM nº 472/08, regido por seu regulamento, conforme alterado pela última vez em 25 de agosto de 2022 (“Regulamento”).

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

## II. GESTOR DO FUNDO

O Fundo é gerido pela **GUARDIAN GESTORA LTDA.** (atual denominação da Guardian Capital Gestora de Recursos e Consultoria S.A.), sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Pedrosa de Moraes, nº 1.553, conjunto 81, Pinheiros, CEP 05419-001, inscrita no CNPJ sob o nº 37.414.193/0001-37 (“Gestor”).

## III. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO, SUMÁRIO DA OFERTA E PRESTADORES DE SERVIÇOS

<b>Fundo</b>	<b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA</b> , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 37.295.919/0001-60.
<b>Tipo e Prazo do Fundo</b>	Condomínio fechado, em que o resgate de cotas não é permitido, com prazo de duração indeterminado.
<b>Classificação ANBIMA</b>	O Fundo enquadra-se no tipo ANBIMA denominado “FII Renda Gestão Ativa”. O segmento de atuação é “Logística”.
<b>Objetivo do Fundo</b>	O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido em Imóveis, concluídos ou em fase de desenvolvimento, para obtenção de renda por meio de locação, arrendamento ou outras formas de exploração, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Imóveis ou em Ativos Imobiliários específicos. O Fundo poderá adquirir os Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro. O Fundo poderá adquirir Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, Imóveis cujos recursos provenientes de sua exploração, como de aluguéis e outros recebíveis originados, tenham sido cedidos, ou ainda, Imóveis envolvidos direta ou indiretamente em operações de financiamento ou captação de recursos. Adicionalmente, observada a obrigação constante do item 21.1 do Regulamento, o Fundo, conforme recomendação do Gestor, poderá aplicar recursos para o pagamento de Despesas Extraordinárias e realizar outros investimentos nos Imóveis, observados os limites previstos nas normas aplicáveis.
<b>Público-Alvo da 4ª Emissão</b>	A Oferta é destinada a: <b>(i)</b> pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor, individual ou agregado, inferior a quantidade máxima equivalente a 101.418 (cento e um mil, quatrocentos e dezoito) Novas Cotas, observado o Investimento Mínimo (“ <b>Investidores Não Institucionais</b> ”); e <b>(ii) (a)</b> fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, assim como <b>(b)</b> os investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem um ou mais Pedidos de Subscrição, observado o disposto na Resolução CVM 27, em valor, individual ou agregado, igual ou superior à quantidade de 101.419 (cento e um mil, quatrocentos e dezenove) Nova Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. (“ <b>Investidores Institucionais</b> ” e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, “ <b>Investidores</b> ”), observado o Investimento Mínimo.  Não obstante o Público Alvo do Fundo possua uma previsão mais genérica, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento.  Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Oferta Não Institucional” na página 61 deste Prospecto e da Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Oferta Institucional” na página 63 do Prospecto.

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA

• ANÚNCIO DE INÍCIO



	<p>Serão atendidos, no âmbito da Oferta Institucional, os Investidores Institucionais que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica.</p> <p>No âmbito da Oferta Não Institucional, não poderão ser consideradas na alocação das Novas Cotas para os Investidores Não Institucionais, em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais e do Fundo.</p> <p>Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.</p> <p>Será garantido aos Investidores o tratamento equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.</p>
<b>Pessoas Vinculadas</b>	<p>Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35: <b>(i)</b> controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; <b>(ii)</b> controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; <b>(iii)</b> empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; <b>(iv)</b> agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; <b>(v)</b> 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; <b>(vi)</b> pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou das Instituições Participantes da Oferta; <b>(vii)</b> sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; <b>(viii)</b> 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; <b>(ix)</b> cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e <b>(x)</b> 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 no Prospecto (“<b>Pessoas Vinculadas</b>”).</p>
<b>Oferta Institucional</b>	<p>Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais. Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento.</p>
<b>Oferta Não Institucional</b>	<p>Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.</p> <p>Durante o Período de Subscrição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão preencher um ou mais Pedidos de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.</p> <p>No mínimo 2.200.000 (dois milhões e duzentas mil) Novas Cotas, ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante da Oferta, considerando as Novas Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas.</p> <p>Cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no respectivo Pedido de Subscrição optar por condicionar sua adesão à Oferta à distribuição <b>(a)</b> do Montante da Oferta; ou <b>(b)</b> de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante da Oferta. No caso do item (b) acima, o Investidor Não Institucional deverá indicar se pretende receber <b>(i)</b> a totalidade das Novas Cotas por ele inscritas; ou <b>(ii)</b> uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas objeto da Oferta efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima, nos termos do descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Distribuição Parcial” na página 52 do Prospecto.</p>
<b>Investidores</b>	<p>Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.</p>





#### Montante da Oferta

Inicialmente, até R\$ 101.310.000,00 (cento e um milhões e trezentos e dez mil reais), considerando o valor unitário de R\$ 9,21 (nove reais e vinte e um centavos), definido com base no valor patrimonial da cota do Fundo conforme última divulgação do valor patrimonial das cotas ocorrida antes da data de publicação deste Anúncio de Início, sendo o valor patrimonial da cota auferido representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, nos termos do item 15.6.2 do Regulamento, equivalente a 11.000.000 (onze milhões) de Novas Cotas, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Valor de Emissão da Nova Cota, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, ou aumentado, em virtude do exercício do Lote Adicional.

No âmbito da Oferta, será permitida a subscrição parcial das Novas Cotas, sendo certo que, caso ao final do Período de Subscrição seja verificado que não foi atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, observando-se, neste caso, o procedimento previsto na Seção “Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão e Cancelamento da Oferta” nas páginas 66 e 67 do Prospecto.

#### Montante Mínimo da Oferta

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitada a captação mínima de R\$ 6.999.996,03 (seis milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e seis reais e três centavos), equivalente a 760.043 (setecentos e sessenta mil e quarenta e três), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.

A Oferta não será cancelada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Na hipótese de Distribuição Parcial, a destinação do Montante Mínimo da Oferta ou de montante compreendido entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta será feita conforme Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Destinação dos Recursos”, na página 56 deste Prospecto.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta. As Novas Cotas que não forem efetivamente inscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador, de comum acordo com o Coordenador Líder e o Gestor, poderá decidir por reduzir o Montante da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Nessa hipótese, o Investidor da Oferta terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de optar por condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: **(i)** do Montante da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização será devolvido, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, conforme o caso, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou **(ii)** de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante da Oferta. No caso do item (ii) acima, o Investidor Não Institucional deverá indicar se pretende receber **(a)** a totalidade das Novas Cotas por ele inscritas; ou **(b)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas objeto da Oferta efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em receber a totalidade das Novas Cotas inscritas por tal Investidor da Oferta, sendo que, se o Investidor da Oferta tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização será devolvido, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.







	<p>Adicionalmente, mesmo que tenha ocorrido a captação do Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Subscrição dos Investidores da Oferta. Todos os Investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores da Oferta que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM 400 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas.</p>
<b>Investimento Mínimo</b>	<p>Cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, a quantidade mínima de 10 (dez) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 94,70 (noventa e quatro reais e setenta centavos) por Investidor, observado que tal valor inclui a Taxa de Distribuição Primária, considerando o valor unitário de R\$ 9,47 (nove reais e quarenta e sete centavos), definido com base no valor patrimonial da cota do Fundo conforme última divulgação do valor patrimonial das cotas ocorrida antes da data de publicação deste Anúncio de Início, sendo o valor patrimonial da cota auferido representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, nos termos do item 15.6.2 do Regulamento, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Alocação e Liquidação da Oferta”, na página 65 deste Prospecto.</p> <p>O Investimento Mínimo não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.</p>
<b>Valor Máximo de Investimento</b>	<p>Não haverá limite máximo de investimento por Investidor, respeitado o Montante da Oferta, ficando desde já ressalvado que, de acordo com a Lei nº 9.779/99, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral. Além disso, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: <b>(i)</b> o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; <b>(ii)</b> as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; <b>(iii)</b> o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e <b>(iv)</b> as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.</p>
<b>Valor de Emissão da Nova Cota</b>	<p>O valor de emissão de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$ 9,21 (nove reais e vinte e um centavos), definido com base no valor patrimonial da cota do Fundo conforme última divulgação do valor patrimonial das cotas ocorrida antes da data de publicação deste Anúncio de Início, sendo o valor patrimonial da cota auferido representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, nos termos do item 15.6.2 do Regulamento, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, nos termos do item 15.6.2 do Regulamento, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária.</p>
<b>Preço por Nova Cota</b>	<p>É o Valor de Emissão da Nova Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$ 9,47 (nove reais e quarenta e sete centavos) por Nova Cota, definido com base no valor patrimonial da cota do Fundo conforme última divulgação do valor patrimonial das cotas ocorrida antes da data de publicação deste Anúncio de Início, sendo o valor patrimonial da cota auferido representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, nos termos do item 15.6.2 do Regulamento.</p>
<b>Taxa de Distribuição Primária</b>	<p>A Taxa de Distribuição Primária que será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, em um percentual fixo de 2,809% (dois inteiros e oitocentos e nove milésimos por cento) sobre o Valor de Emissão da Nova Cota, equivalente ao valor de R\$ 0,26 (vinte e seis centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre <b>(i)</b> a soma dos custos da distribuição, que inclui, entre outros: <b>(a)</b> as comissões a serem pagas ao Coordenador Líder pelos serviços de estruturação, coordenação e distribuição; <b>(b)</b> honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; <b>(c)</b> taxa de registro da Oferta na CVM; <b>(d)</b> taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3; <b>(e)</b> custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta; <b>(f)</b> custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente; e <b>(g)</b> outros custos relacionados à Oferta; e <b>(ii)</b> o Montante da Oferta, sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição</p>





	<p>Primária seja <b>(1)</b> insuficiente para cobrir os custos previstos acima, os recursos obtidos com o pagamento, pelos Investidores da Oferta que vierem a adquirir Novas Cotas, da Taxa de Distribuição Primária serão direcionados prioritariamente para o pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, quais sejam, aquelas indicadas nos itens “b” a “g” acima, sendo que os recursos remanescentes serão destinados ao pagamento dos demais prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta; ou <b>(2)</b> superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. Caso a Oferta não venha a lograr êxito ou o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja insuficiente para cobrir os custos previstos no item “i” acima, tanto as despesas fixas vinculadas à Oferta quanto as despesas dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta serão arcadas pelo Fundo.</p> <p>Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.</p>
<b>Quantidade de Novas Cotas da Oferta</b>	Inicialmente, 11.000.000 (onze milhões) de Novas Cotas, sem prejuízo das eventuais Novas Cotas Adicionais.
<b>Novas Cotas Adicionais e Lote Adicional</b>	Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) (“ <b>Lote Adicional</b> ”), equivalente a até R\$ 20.262.000,00 (vinte milhões e duzentos e sessenta e dois mil reais), equivalentes a até 2.200.000 (dois milhões e duzentas mil) Novas Cotas, definido com base no valor patrimonial da cota do Fundo conforme última divulgação do valor patrimonial das cotas ocorrida antes da data de publicação deste Anúncio de Início, sendo o valor patrimonial da cota auferido representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, nos termos do item 15.6.2 do Regulamento, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Coordenador Líder, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. O exercício da opção de distribuição das Novas Cotas Adicionais ocorrerá até a Data de Liquidação do Período de Subscrição (“ <b>Novas Cotas Adicionais</b> ”).
<b>Período de Subscrição</b>	<p>O período em que as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores, nos termos previstos no Prospecto, conforme indicado no item “Cronograma Estimativo da Oferta”, na página 73 do Prospecto.</p> <p>Durante o Período de Subscrição, o Investidor interessado em investir no Fundo formalizará sua intenção por meio de um ou mais Pedidos de Subscrição realizados junto a uma única Instituição Participante da Oferta. No respectivo Pedido de Subscrição, o Investidor indicará, entre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, bem como a sua condição, ou não, de Pessoa Vinculada.</p> <p><b>O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.</b></p>
<b>Distribuição de Rendimentos e Amortização Extraordinária</b>	<p>Semestralmente, o Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.</p> <p>Havendo disponibilidades e observado o artigo 6.9.1 do Regulamento, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, a critério do Administrador, sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento e apuração dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.</p> <p>O percentual mínimo referido acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.</p> <p>Farão jus aos rendimentos tratados acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, anterior ao mês de distribuição, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.</p>
<b>Política de Investimento</b>	<p>O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido em Imóveis, concluídos ou em fase de desenvolvimento, para obtenção de renda por meio de locação, arrendamento ou outras formas de exploração, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus</p>





recursos em Imóveis ou em Ativos Imobiliários específicos. O Fundo poderá adquirir os Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro. O Fundo poderá adquirir Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, Imóveis cujos recursos provenientes de sua exploração, como de aluguel e outros recebíveis originados, tenham sido cedidos, ou ainda, Imóveis envolvidos direta ou indiretamente em operações de financiamento ou captação de recursos. Adicionalmente, o Fundo, conforme recomendação do Gestor, poderá aplicar recursos para o pagamento de Despesas Extraordinárias e realizar outros investimentos nos Imóveis, observados os limites previstos nas normas aplicáveis. O Administrador selecionará os investimentos do Fundo de acordo com a Política de Investimentos prevista no Regulamento, considerando as recomendações do Gestor, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Imóveis e/ou em Ativos Imobiliários, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou em Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial dos § 5º e § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08. Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições do Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador no Regulamento, no Contrato de Consultoria Imobiliária e na legislação em vigor. O Fundo, a critério do Administrador, poderá ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários, observada a política de distribuição de rendimentos e resultados. O Administrador, conforme orientação do Gestor e desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas na hipótese de não distribuição de rendimentos, nos termos da Seção “Sumário do Fundo - Política de Distribuição de Resultados”, na página 88 do Prospecto, também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e em Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

**Aquisição de ativos Durante o Período de Colocação**

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários, realizados na forma do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota.

**Crítérios de Concentração**

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.

Para maiores informações sobre o risco de concentração da carteira do Fundo, verificar o fator de risco “Risco de concentração da carteira do Fundo”, na página 99 do Prospecto.

**Taxas do Fundo**

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente aos percentuais descritos na tabela abaixo, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado (“Taxa de Administração”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), pela prestação de serviços de administração, gestão, controladoria, custódia e escrituração de Cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”). Excepcionalmente nos primeiros 18 (dezoito) meses do Fundo, o valor mínimo mensal será de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

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

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Custodiante, ao Escriturador, e ao Gestor, e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

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

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





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

Na hipótese de aquisição de ativos em fase de construção ou a serem construídos, o Gestor será contratado pelo Fundo ou pelas SPEs investidas pelo Fundo para realizar todo processo de desenvolvimento imobiliário dos projetos, de definição dos prestadores de serviço que serão contratados às expensas do Fundo, além da definição dos prestadores de serviços de acompanhamento de aprovações legais e acompanhamento da performance dos empreendimentos, sendo remunerados diretamente pelo Fundo e/ou pelas SPEs, remuneração esta que não se confunde com e não está incluída na remuneração do Gestor. Os prestadores de serviço definidos pelo Gestor serão remunerados diretamente pelo Fundo e/ou pelas SPEs, na forma estabelecida nos respectivos contratos celebrados. Em relação aos serviços prestados ao Fundo e/ou às SPEs, e exclusivamente durante o período de desenvolvimento de empreendimentos em construção, o Gestor será remunerado, a título de Taxa de Desenvolvimento Imobiliário, no montante de 4% (quatro por cento) sobre todos os custos necessários para o desenvolvimento do empreendimento (“CAPEX”), assim entendidos como todos e quaisquer recursos financeiros despendidos pelo Fundo para aquisição, desenvolvimento, construção e regularização do empreendimento imobiliário, a ser paga até o 5º (quinto) dia de cada mês calculada sobre os custos incorridos no mês imediatamente anterior, conforme investimento total, remuneração esta que será devida até a conclusão da obra (assim compreendida pela data da emissão do Habite-se e do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ou documentos equivalentes, o que ocorrer por último).

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

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

Onde:

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

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

R corrigido = somatório dos rendimentos totais distribuídos pelo Fundo desde seu início, a qualquer título, corrigidos pelo *Benchmark* desde as respectivas datas de pagamento até a data da apuração da performance.

A Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário será apurada e paga semestralmente, da seguinte forma, observada a carência prevista acima:

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

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

Em razão da obtenção, pelo Gestor, de seu credenciamento como gestor de títulos e valores mobiliários perante a CVM, o Gestor, antes Consultor Imobiliário do Fundo, assumiu automaticamente a função de Gestor do Fundo.

Dessa forma, a Taxa de Consultoria Imobiliária, a Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário e a Taxa de Desenvolvimento Imobiliário continuarão a ser devidas ao Gestor, porém a título de Taxa de Performance e de remuneração do Gestor do Fundo, respectivamente.

Nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária, na hipótese de destituição do Gestor, sem justa causa, o Gestor receberá uma multa indenizatória que será devida pelo Fundo ao Gestor, equivalente a 4% (quatro por cento) aplicado sobre o patrimônio líquido do Fundo (“Indenização do Consultor Imobiliário”), calculada e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição. Caso as disponibilidades do Fundo não sejam suficientes para pagamento integral da Indenização do Consultor Imobiliário ou o Gestor não receba a Indenização do Consultor Imobiliário por qualquer razão, o Gestor fará jus cumulativamente a uma multa indenizatória complementar,







por 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição (“**Indenização Complementar do Consultor Imobiliário**”), equivalente aos valores de Taxa de Consultoria, Taxa de Desenvolvimento Imobiliário e Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário, que seriam pagos ao Gestor caso continuasse a prestar os serviços objeto do presente contrato, a título de multa indenizatória, calculados mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição. Os valores pagos a título de Indenização do Consultor Imobiliário e Indenização Complementar do Consultor Imobiliário, em conjunto, estão limitados ao montante máximo equivalente a 4% (quatro por cento) aplicado sobre o patrimônio líquido do Fundo. A Indenização Complementar do Consultor Imobiliário será abatida: **(i)** da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao Gestor, caso este não houvesse sido destituído, sendo certo, desse modo, que a Indenização Complementar do Consultor Imobiliário não implicará: **(a)** em redução da remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo consultor imobiliário; tampouco **(b)** em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto no Regulamento; **(ii)** da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo consultor imobiliário indicado em substituição ao Gestor, caso seja estabelecida uma remuneração diferente para o novo consultor imobiliário (“**Nova Taxa do Consultor Imobiliário**”).

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

#### Assembleia Geral de Cotistas

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





### 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.

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

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá, a critério da CVM, ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no(s) mesmo(s) veículo(s) utilizado(s) para a divulgação deste Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento pelo Investidor da comunicação por escrito, em via física ou correio eletrônico, pelo Coordenador Líder respeito da suspensão ou modificação da Oferta. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

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

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou Data de Liquidação do Período de Subscrição, conforme o caso, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação. Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, o Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Subscrição no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Subscrição e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Subscrição. Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; ou **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de





	<p>Subscrição ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i>, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou Data de Liquidação do Período de Subscrição, conforme o caso, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.</p> <p>Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i>, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou Data de Liquidação do Período de Subscrição, conforme o caso, e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.</p> <p>Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.</p>
<b>Regime de Colocação</b>	A Oferta das Novas Cotas será realizada em regime de melhores esforços.
<b>Local de Admissão e Negociação das Novas Cotas</b>	<p>As Novas Cotas serão registradas para distribuição, no mercado primário por meio do DDA, e para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.</p> <p>Não obstante, as Novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Novas Cotas do Fundo, a divulgação do Anúncio de Encerramento, e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.</p>
<b>Direito de Preferência</b>	Será conferido o direito de preferência aos Cotistas detentores de Cotas do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil contado da divulgação deste Anúncio de Início da Oferta e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, na proporção do número de Cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, equivalente a 0,191353268, nos termos dos documentos da Oferta. Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3. Para mais informações acerca do Direito de Preferência ver Seção “Direito de Preferência” nas páginas 53 a 54 do Prospecto.
<b>Procedimento de Alocação de Ordens</b>	<p>O procedimento será realizado com base na demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido, bem como para definição a critério do Coordenador Líder, da eventual emissão e do volume do Lote Adicional de Cotas, caso este venha a ser emitido. Até o final do dia do Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado de Alocação.</p> <p>A alocação dos Pedidos de Subscrição dos Investidores ocorrerá apenas na data prevista no Cronograma Estimativo da Oferta, na página 73 do Prospecto, identificada como “Procedimento de Alocação de Ordens.</p> <p>Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta.</p> <p>Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400.</p> <p>No âmbito da Procedimento de Alocação de Ordens da Oferta Não Institucional, não poderão ser consideradas na alocação das Novas Cotas para os Investidores Não Institucionais, em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais e do Fundo.</p> <p><b>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 110 DO PROSPECTO.</b></p>
<b>Pedido de Subscrição</b>	Durante o Período de Subscrição, o Investidor interessado em investir no Fundo deverá formalizar sua intenção por meio de um ou mais Pedidos de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, realizados junto a uma única Instituição Participante da Oferta. No respectivo Pedido de Subscrição, o Investidor Não Institucional indicará, entre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo.





<b>Procedimentos de Distribuição</b>	<p>O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com o Plano de Distribuição, sem prejuízo dos prazos e condições para exercício do Direito de Preferência previsto na Seção “Direito de Preferência”, nas páginas 53 e 54 deste Prospecto, de forma a assegurar <b>(i)</b> que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; <b>(ii)</b> a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e <b>(iii)</b> que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.</p> <p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas.</p> <p>Para maiores informações sobre o plano de distribuição, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Plano de Distribuição” na página 58 deste Prospecto.</p>
<b>Destinação dos Recursos</b>	<p>Após o encerramento da Oferta, o Fundo tem a intenção de alocar os recursos líquidos provenientes da 4ª Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas na tabela de “Demonstrativo dos Custos da Oferta” na página 72 do Prospecto), de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento.</p> <p>Devido a cláusulas de confidencialidade previstas nos instrumentos que formalizam a potencial aquisição dos Ativos Alvo, as condições das compras e venda dos referidos Ativos Alvo serão divulgadas aos Cotistas e ao mercado oportunamente, por meio de fato relevante a ser disponibilizado ao mercado, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável.</p> <p>Para mais informações a respeito da Destinação dos Recursos, verificar as seções “Destinação dos Recursos” e “Alocação dos Recursos”, nas páginas 56 a 57 do Prospecto.</p>
<b>Critério de Rateio da Oferta Não Institucional</b>	<p>Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.</p> <p>Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondentes aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e o Investimento Mínimo, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Subscrição.</p> <p>Se ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor, será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas.</p> <p>A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Subscrição integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre <b>(i)</b> a quantidade de Cotas objeto do Pedido de Subscrição de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e <b>(ii)</b> o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedido de Subscrição integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas – arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.</p>







	<p>No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.</p> <p>Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400.</p> <p>No âmbito da Oferta Não Institucional, não poderão ser consideradas na alocação das Novas Cotas para os Investidores Não Institucionais, em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais e do Fundo.</p>
<b>Critério de Colocação da Oferta Institucional</b>	<p>Caso as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.</p> <p>Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400.</p>
<b>Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional</b>	<p>Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e do anúncio de distribuição de rendimentos pro rata relacionados aos investimentos temporários realizados na forma do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, e a obtenção de autorização da B3, para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos pro rata relacionados aos investimentos temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, e obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 e passarão a fazer jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável.</p> <p>Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.</p> <p>Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, nos termos do parágrafo único do artigo 55, da Instrução CVM 400.</p> <p><b>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 110 DO PROSPECTO.</b></p>
<b>Formador de Mercado</b>	O Fundo poderá contratar formador de mercado, para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, com a finalidade de fomentar a liquidez dos respectivos valores mobiliários.
<b>Administrador</b>	<b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada.
<b>Coordenador Líder</b>	<b>GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES</b> , acima qualificada.
<b>Gestor</b>	<b>GUARDIAN GESTORA LTDA.</b> , acima qualificada.
<b>Custodiante</b>	<b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada.
<b>Escriturador de Cotas</b>	<b>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada.
<b>Assessor Legal</b>	<b>I2A ADVOGADOS.</b>



## IV. CRONOGRAMA ESTIMATIVO DA OFERTA

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

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

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

## V. DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO

O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 93 a 111 do Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM SUBSCREVER E/OU ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.**

## VI. OUTRAS INFORMAÇÕES

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo e/ou desta Oferta poderão ser obtidos nos endereços a seguir indicados:

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

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

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

**GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**

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

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

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA

### **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ  
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP

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

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

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

### **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP

**Website:** [https://www.b3.com.br/pt\\_br/](https://www.b3.com.br/pt_br/)

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

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

## VII. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A OFERTA FOI REGISTRADA PERANTE A CVM EM 17 DE NOVEMBRO DE 2022, SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2022/063.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.

AS INFORMAÇÕES DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO E COM O PROSPECTO, MAS NÃO OS SUBSTITUI. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO AS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E O REGISTRO DA OFERTA DAS NOVAS COTAS NÃO IMPLICAM, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUIREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS, PODENDO INCLUSIVE ACARREJAR PERDAS SUPERIORES AO CAPITAL APLICADO E A CONSEQUENTE OBRIGAÇÃO DO COTISTA DE APORTAR RECURSOS ADICIONAIS PARA COBRIR O PREJUÍZO DO FUNDO.

Ao considerar a aquisição de Novas Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação sobre o Fundo. É recomendada a leitura cuidadosa tanto do Prospecto quanto do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao Objetivo e Política de Investimento do Fundo, bem como as que tratam dos Fatores de Risco a que o Fundo e a Oferta estão expostos.

O INVESTIMENTO NO FUNDO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS DAS APLICAÇÕES DO FUNDO, NÃO HÁ QUALQUER GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA OS COTISTAS. QUALQUER RENTABILIDADE OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, E/OU DO COORDENADOR LÍDER (OU DOS TERCEIROS HABILITADOS PARA PRESTAR TAIS SERVIÇOS DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS), DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A data deste Anúncio de Início é 18 de novembro de 2022

**COORDENADOR LÍDER**

# Guide

**ADMINISTRADOR**

**BRL TRUST**  
INVESTIMENTOS

**GESTORA**

**GUARDIAN**  
GESTORA

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA**

• ANÚNCIO DE INÍCIO

