

**PROSPECTO DE EMISSÃO DE COTAS DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM LOGÍSTICA
CNPJ/ME n° 27.368.600/0001-63**

Códigos de Negociação na B3: VTLT11
Tipo ANBIMA: Fil Renda Gestão Ativa



A constituição do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM LOGÍSTICA, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o n° 27.368.600/0001-63 ("Fundo") foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Roseiral", celebrado pelo Administrador em 13 de março de 2017, o qual foi registrado junto ao 6º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Capital - SP, sob o n° 1817249. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, e é regido pelo Regulamento, pela Lei n° 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), pela Instrução CVM 472, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A gestão e a administração do Fundo são realizadas pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda., instituição devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório n° 5805, de 19 de janeiro de 2000, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n° 14.171, Torre A, 11º andar, inscrito no CNPJ/ME sob o n° 03.384.738/0001-98 ("Administrador" ou "Gestor")

As Cotas do Fundo são admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3.

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido pela CVM em 16 de novembro de 2017, por meio do Sistema de Gestão de Fundos Estruturados (SGF), sob o Código CVM n° 0317086.

ESTE PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DA B3 E DA CVM.

O PRESENTE PROSPECTO NÃO IMPLICA, POR PARTE DO ADMINISTRADOR, DE GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES AQUI PRESTADAS OU DE JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA OU SOBRE AS COTAS EMITIDAS E A SEREM EVENTUALMENTE EMITIDAS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTO, NAS PÁGINAS 13 A 21.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTES FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS 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 INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O GESTOR DA CARTEIRA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR; ESTE FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES 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.

Administrador e Gestor



Assessor Jurídico do Administrador e Gestor

VBSO ADVOGADOS

A data deste Prospecto é 06 de Janeiro de 2019

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	4
IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO CONSULTOR E DEMAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA ELABORAÇÃO DO PRESENTE PROSPECTO	8
SUMÁRIO DAS CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E DAS COTAS	9
VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS.....	12
FATORES DE RISCO.....	13
Riscos Macroeconômico	13
Demais Riscos Macroeconômicos	14
Risco de Liquidez.....	14
Risco relativo à Concentração de Aluguéis em poucos Locatários	14
Inexistência de Rendimento Pré-Determinado	14
Descontinuidade das Condições de mercado.....	15
Risco Relacionado aos Corretores e Distribuidores de Títulos e Valores Mobiliários	15
Risco Decorrente da Precificação dos ativos	15
Risco de Crédito dos Investimentos da Carteira Do Fundo	15
Risco decorrente das Operações no Mercado de Derivativos	15
Risco de Restrição na Negociação	16
Riscos de Alteração da Legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas	16
Amortização/resgate de Cotas do Fundo com relação à liquidação dos ativos da carteira do Fundo	16
Ausência de garantia para eliminação dos riscos.....	16
Liquidez Reduzida dos Investimentos	17
Liquidez Reduzida das Cotas do Fundo.....	17
Prazo para Resgate das Cotas do Fundo.....	17
Não Renovação dos Contratos de Locação.....	17
Depreciação do Investimento	17
Risco de Imagem	18
Riscos Relacionados aos Demais Processos Judiciais	18
Risco de Patrimônio Negativo	18
Risco de Sinistros de não contratação pelos Locatários de seguros para os ativos imobiliários, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros	18
Riscos Jurídicos.....	19
Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido	19
Risco de Desastres Naturais	19
Risco de Desapropriação	20
Riscos relacionados à Existência de Ônus ou Gravame Real.....	20
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E DAS COTAS.....	22
Base Legal.....	22
Características Básicas do Fundo	22
Características das Cotas.....	29
Informações Complementares	31

POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO	33
Política de Investimento	33
Critérios de Concentração	34
PORTFÓLIO DO FUNDO	35
Ônus e Gravames	35
SITUAÇÃO FINANCEIRA E O RESULTADO DAS OPERAÇÕES DO FUNDO	36
Visão Geral	36
Fatores que podem afetar os Resultados Operacionais do Fundo	36
Principais Fontes de Receitas e Custos do Fundo	36
Principais Práticas Contábeis - Demonstrações Financeiras do Fundo	37
Resultado Operacional dos Imóveis	41
TRIBUTAÇÃO DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS	42
Tributação do Fundo	42
Tributação dos Investidores	42
Tributação dos Redimentos e Ganhos Líquidos	44
Tributação do IOF/Títulos	44
Tributação do IOF/Câmbio	45
PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO	46
Administrador e Gestor	46
REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS	53
Remuneração do Administrador	53
PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS	54
Informações aos Cotistas	54
Remessa de Informações à B3	55
ANEXOS	57
Anexo I - Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística	57

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

DEFINIÇÕES

Principais termos e expressões utilizados neste Prospecto:

Administrador, VAM ou Gestor	VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT D.T.V.M. LTDA. ou VAM, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, à Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 11º andar, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.384.738/0001-98, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 5805, de 19 de janeiro de 2000.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
Assembleia Geral	Assembleia geral de Cotistas, realizada na forma das cláusulas 34 a 39 do Regulamento e do item “Assembleia Geral”, da seção “Características do Fundo e das Cotas” deste Prospecto.
Ativos-Alvo	Imóveis logísticos.
Ativos Financeiros	Os ativos nos quais o Fundo poderá investir que não estiverem temporariamente aplicadas em Ativos Alvo, quais sejam: (i) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) títulos públicos de emissão do Banco Central; (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; (iv) fundos de investimento classificados como referenciados ou de renda fixa; (v) depósitos financeiros, de acordo com as limitações legais em vigor; (vi) outros ativos financeiros de origem imobiliária permitidos aos Fundos de Investimento Imobiliários - FII, conforme designados na Instrução CVM 472.
B3	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Boletim de Subscrição	Documento que formaliza a subscrição de Cotas pelo Investidor.
CNPJ/ME	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, vigente desde 23 de maio de 2019.
Código Civil Brasileiro	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

Cotas	Cotas do Fundo, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do patrimônio líquido do Fundo.
Cotistas	Titulares de Cotas do Fundo.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Integralização das Cotas	Data da subscrição e integralização das Cotas pelos Cotistas, observados os procedimentos internos da B3.
Decreto 6.306	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
Dia Útil	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Encargos do Fundo	Têm o significado que lhes é atribuído no item “Taxas e Encargos do Fundo”, na seção “Características do Fundo” deste Prospecto e no artigo 45 do Regulamento.
FGC	Fundo Garantidor de Créditos.
FIDC	Os fundos de investimento em direitos creditórios, constituídos nos termos da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.907, de 29 de dezembro de 2001, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 356, de 17 de dezembro de 2001, conforme alterada.
FII	Os fundos de investimento imobiliário, constituídos nos termos da Lei 8.668 e da Instrução CVM 472.
Fundo	O Fundo De Investimento Imobiliário Votorantim Logística.
IFIX	Índice de fundos de investimentos imobiliários.
Instrução CVM 284	Instrução da CVM nº 284, de 24 de julho de 1998, conforme alterada e vigente.
Instrução CVM 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e vigente.
Instrução CVM 414	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2014, conforme alterada e vigente.
Instrução CVM 472	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e vigente.
Instrução CVM 494	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada e vigente.

Instrução CVM 505	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada e vigente.
Instrução CVM 516	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada e vigente.
Instrução CVM 539	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada e vigente.
Investidores	Os investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou não no Brasil, que tenham interesse em investimentos de longo prazo em ativos imobiliários.
LCI	Letras de Crédito Imobiliário.
Lei 6.385	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei 8.668	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei 8.981	Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.
Lei 9.779	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lei 11.033	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Lei 12.024	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
Lei do Sistema Financeiro Imobiliário	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
LH	Letras Hipotecárias.
LIG	Letras Imobiliárias Garantidas.
Obrigações do Fundo	Todas as obrigações do Fundo previstas na página 22 deste Prospecto, observado o previsto no Regulamento, incluindo, mas não se limitando, à obrigação de pagamento dos Encargos do Fundo, da remuneração das Cotas, conforme estabelecido na página 28 deste Prospecto e no Regulamento.
Patrimônio Líquido	O patrimônio resultante das integralizações das Cotas e das reaplicações do capital e eventual resultado não distribuído na forma do Regulamento.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita na seção “Política e Estratégia de Investimento” deste Prospecto e no Artigo 5º do Regulamento.
Prospecto	Este Prospecto.

Regulamento	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada em 14 de novembro de 2017.
SFI	Sistema de Financiamento Imobiliário.
Taxa de Administração	Remuneração do Administrador pela prestação de serviços de administração e gestão do Fundo, calculada conforme o disposto na página 53 deste Prospecto e no artigo 31 do Regulamento.

IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO CONSULTOR E DE MAIS ENTIDADES ENVOLVIDAS NA ELABORAÇÃO DO PRESENTE PROSPECTO

Administrador

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT D.T.V.M. LTDA.

Avenida Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar

CEP 04794-000 - São Paulo - SP

At.: Alcindo Canto Neto / Luiz Armando Monteiro Sedrani / Mario Okazuka Jr.

Telefone: (11) 5171- / / 5079

Fax: (11) 5171-5057

E-mail:

vwmprodutosestruturados@bv.com.br

Website: www.vam.com.br

Neste *website* clicar em “Documentos de Ofertas” e no segundo sinal “+” acessar “Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística” e, então, clicar em “Prospecto”

Assessor Legal do Administrador

VAZ, BURANELLO, SHINGAKI & OIOLI ADVOGADOS

Rua Gomes de Carvalho, 1.108, 10º andar
CEP 04547-004 - São Paulo - SP

At.: José Alves Ribeiro Júnior; Rafael Toni

Telefone: (11) 3043-4964; (11) 3043-4991

Fax: (11) 3043-4980

E-mail: jribeiro@vbso.com.br;

rtoni@vbso.com.br

Website: www.vbso.com.br

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares

CEP 20050-901 - Rio de Janeiro - RJ

Telefone: (21) 3545-8686

São Paulo

Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares

Edifício Delta Plaza

CEP 01333-010 - São Paulo - SP`

Telefone: (11) 2146-2000

Website: www.cvm.gov.br (neste www.cvm.gov.br (neste website, acessar “Fundo” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, então clicar em “Fundos de Investimentos Registrados”, buscar “Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística”, e clicar em “Fundos.net”, logo abaixo do nome do Fundo).

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antonio Prado, 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 - São Paulo - SP

Telefone: (11) 3233-2000

Fax: (11) 3242-3550

Website: www.b3.com.br (neste website, acessar “Produtos e Serviços”, clicar em “Renda Variável”, para então clicar em “Fundos de Investimentos”, selecionar “FII listados”, clicar em “FDO INV. IMOB VOTORANTIM LOGISTICA”).

SUMÁRIO DAS CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E DAS COTAS

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre o Fundo e as Cotas. Recomenda-se ao investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 13 a 21 deste Prospecto.

Características do Fundo e das Cotas

Nome do Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística
Administrador e Gestor	Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.
Quantidade Atual de Cotas do Fundo	2.115.000 (dois milhões e cento e quinze mil) Cotas
Procedimento de Emissão de Cotas	Todas as Cotas emitidas do Fundo serão distribuídas publicamente pelo Administrador ou por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários devidamente contratadas para distribuir as Cotas, mediante esforços restritos, conforme estabelecido na Instrução CVM 476 ou na Instrução CVM 400, conforme o caso, e demais dispositivos legais.
Local de Admissão e Negociação de Cotas	As Cotas foram registradas para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Cotas realizadas pela B3.
Remuneração das Cotas	O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente, sendo facultado ao Administrador, desde que observado referido limite mínimo de distribuição, distribuir os resultados apurados segundo o regime de competência. O

resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério do Administrador, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto total efetivamente recebido, decorrente dos ativos do Fundo, do recebimento dos aluguéis, juros e de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de origem imobiliária, ou ativos de renda fixa, deduzidos tributos (se houver), as despesas previstas no artigo 45 do Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM 516.

Rentabilidade Pretendida

O Fundo não conta com um objetivo de retorno determinado.

Prazo

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Amortização das Cotas

Não há amortização programada. As Cotas deverão ser resgatadas ao término do prazo de duração do Fundo ou em virtude de sua liquidação. O Administrador, a seu exclusivo critério, poderá amortizar as Cotas sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do Fundo nos Ativos-Alvo.

Publicações

Todas as publicações relativas ao Fundo, conforme mencionadas no artigo 27 do Regulamento serão feitas inicialmente nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, da B3 e da CVM.

<p>Público Alvo do Fundo</p>	<p>O Fundo é destinado a Investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou não no Brasil, que tenham interesse em investimentos de longo prazo em ativos imobiliários.</p>
<p>Inadequação do Investimento no Fundo aos Investidores</p>	<p>O investimento em cotas não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram liquidez incipiente no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” do Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento em Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.</p>
<p>Liquidação do Fundo</p>	<p>Compete à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre o encerramento do Fundo, sua liquidação e eventual cronograma de amortização das cotas remanescentes do Fundo. No caso de encerramento do Fundo e/ou liquidação do Fundo, será rateado o valor obtido com a venda dos ativos do Fundo entre os Cotistas, na proporção da quantidade e valor das Cotas detidas pelos Cotistas em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.</p>

VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS

No Brasil, os fundos imobiliários foram instituídos com a publicação da Lei no 8.668, de 25 de junho de 1993. Coube a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) disciplinar a regulamentação sobre o funcionamento dos fundos imobiliários, primeiramente com a publicação da Instrução CVM no 205 e, em 2008, com um novo normativo, a Instrução CVM 472, a qual está vigente até os dias de hoje.

Conforme informações apresentadas no Boletim do Mercado Imobiliário divulgado pela B3, em outubro de 2019, já é observado um crescimento de 41% em relação a todo o ano de 2018 no volume das ofertas públicas dos fundos imobiliários. A indústria de fundos imobiliários soma um patrimônio de R\$ 121,27 bilhões, com 478 fundos registrados na CVM. Em bolsa, o número de investidores atingiu a marca 517.994 cotistas, concentrados principalmente em pessoas físicas.

O IFIX é o indicador do desempenho, calculado pela B3, das cotações dos fundos de investimento imobiliário mais negociados nos mercados de bolsa e de balcão organizado. Historicamente, a redução de taxas de juros resulta em valorização dos fundos imobiliários. Conforme foi possível observar, nos últimos 12 meses (base: outubro/19), a taxa básica de juros caiu de 6,50% para 5,0%, no mesmo período, o IFIX mostrou um desempenho de 24,51%, enquanto o Ibovespa rentabilizou 22,64%.

FATORES DE RISCO

ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIR COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NESTE PROSPECTO E NO REGULAMENTO E AVALIAR OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO. O INVESTIMENTO NAS COTAS ENVOLVE UM ALTO GRAU DE RISCO. INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO, ANTES DE DECIDIR EM ADQUIRIR COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

O Fundo e os ativos que comporão a sua carteira estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

Riscos macroeconômicos

O mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento. As medidas do Banco Central do Brasil e do Governo Federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas mediante controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do Banco Central para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas. O desempenho dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderá ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação:

- crescimento da economia nacional;
- inflação;
- flutuações nas taxas de câmbio;
- políticas de controle cambial;
- política fiscal e alterações na legislação tributária;
- taxas de juros;

- liquidez dos mercados de capitais; e
- outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o País.

Demais riscos macroeconômicos

Eventuais alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária, previdenciária, entre outras, poderão resultar em consequências adversas para a economia do País e consequentemente afetar adversamente o desempenho do Fundo. Ademais, alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária poderão resultar, entre outros, a amortização do Fundo ou sua liquidação, o que poderá ocasionar a perda total, pelos respectivos Cotistas, do valor de suas aplicações. Nem o Fundo nem o Administrador responderão a qualquer Cotista, caso ocorra os eventos acima, em razão de alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária ou previdenciária ou caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à:

- demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
- competitividade do setor imobiliário;
- regulamentação do setor imobiliário; e
- tributação relacionada ao setor imobiliário.

Riscos de liquidez

O Fundo estará apto a negociar suas cotas em mercado secundário e/ou na bolsa de valores mobiliários, porém, pode não haver liquidez nesse mercado.

Concentração de aluguéis em poucos locatários

É possível que parcela significativa da receita do Fundo decorra de pagamentos a serem realizados por um número reduzido de empresas ou grupo de empresas no âmbito de contratos de locação. Desta forma, caso algum ocupante dos Ativos Alvo cujos pagamentos representem parcela significativa da receita do Fundo venha a sofrer um efeito adverso relevante em sua situação financeira que o impeça de adimplir com o pagamento dos valores devidos no âmbito dos contratos de locação, o Fundo poderá ser adversamente afetado, impactando, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

Inexistência de rendimento pré-determinado

O Fundo não tem histórico das operações nem registro dos rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus Investimentos.

Descontinuidade das Condições de Mercado

Mudanças nas atuais condições de mercado poderão prejudicar adversamente os Investimentos do Fundo.

Risco relacionado aos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários

O Fundo poderá ser exposto a um risco de crédito resultante da liquidação das transações conduzidas por meio dos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. No evento da ausência de habilidade e/ou disposição em pagar por parte de qualquer um dos emissores dos títulos e valores mobiliários ou contrapartes nas transações da carteira do Fundo, poderá sofrer perdas, e poderá até incorrer em custos para a recuperação dos seus créditos.

Risco decorrente da precificação dos ativos

A precificação dos Investimentos e outros ativos financeiros da carteira do Fundo será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e deste Regulamento. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e poderá resultar em redução dos valores das cotas.

Risco de crédito dos investimentos da carteira do Fundo

As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do Fundo estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.

Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar significativas perdas do patrimônio do Fundo e dos Cotistas.

Risco de restrição na negociação

Alguns títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação nos mercados onde são admitidos à negociação

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.

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das cotas do Fundo, incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros. Além disso, a aplicação das leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo.

Amortização/resgate de cotas do Fundo com relação à liquidação dos ativos da carteira do Fundo

O Fundo está exposto a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos da sua carteira, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições o Administrador não consiga se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos Cotistas para amortização ou resgate das cotas ou de qualquer outra forma de distribuição aos Cotistas.

Ausência de garantia para eliminação dos riscos

O investimento no Fundo sujeita o investidor a riscos aos quais o Fundo e sua carteira estão sujeitos, e que poderão causar perdas no capital investido pelos Cotistas do Fundo. Não há garantia de eliminação da possível perda ao Fundo e aos Cotistas. O desempenho do Fundo não conta com a garantia do Administrador, nem por qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito. Qualquer perda do patrimônio do Fundo pode não estar limitado ao valor do capital subscrito, de modo que os Cotistas poderão ser chamados para aplicar recursos adicionais no Fundo em situações onde o Fundo não tenha patrimônio suficiente para cumprir com obrigações assumidas.

Liquidez Reduzida dos Investimentos

A aplicação do Fundo nos Investimentos tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.

Liquidez Reduzida das cotas do Fundo

A ausência de histórico no mercado de capitais das atividades de negociação das cotas envolvendo fundos de investimento fechado brasileiro, indica que não haverá liquidez na negociação das cotas do Fundo. Considerando a natureza de condomínio fechado do Fundo, aos Cotistas não será permitido o resgate das suas cotas, exceto nos eventos de liquidação. Ademais, os Cotistas poderão apenas negociar suas cotas com investidores que estejam enquadrados nas qualificações previstas no artigo 2º do Regulamento do Fundo, o que poderá resultar em restrições adicionais à transferência das cotas pelos Cotistas.

Prazo para Resgate das Cotas do Fundo

Em virtude de o Fundo ser constituído sob forma de condomínio fechado, o resgate das cotas do Fundo somente ocorrerá no evento de uma liquidação antecipada do Fundo, de acordo com este Regulamento. Essa característica do Fundo poderá afetar negativamente a atratividade das cotas do Fundo como investimento e, conseqüentemente, reduzir a liquidez de tais cotas no mercado secundário.

Não Renovação dos Contratos de Locação

Caso os Contratos de Locação sejam rescindidos, renovados/alterados por valores inferiores aos estimados, o Fundo terá um impacto adverso nos seus resultados. Especialmente no caso de rescisão ou não renovação o Fundo poderá ter dificuldades para negociar a locação do respectivo Ativo Alvo nas mesmas condições ou em condições mais favoráveis que as estipuladas nos Contratos de Locação, bem como poderá ter dificuldades para encontrar um novo ocupante para o Ativo Alvo em questão no curto e médio prazos.

Depreciação do investimento

Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção.

Risco de Imagem

A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar as sociedades investidas ou aos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.

Riscos Relacionados aos Demais Processos Judiciais

Apesar do Fundo e do seu Administrador tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o Fundo ou as sociedades investidas figura(m) na qualidade de parte(s), existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo Fundo.

Risco de Patrimônio Negativo

As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Riscos de Sinistros de não contratação pelos locatários de seguros para os Ativos Imobiliários, de prejuízos não cobertos no seguro contratado pelo Fundo e de litígios com seguradoras no caso de sinistros

Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Ainda, em alguns casos não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação e não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos Alvo de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigados a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional. O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, caso os ocupantes não renovem os seguros dos Ativos Alvo ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados,

há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo. Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo Ativo Alvo objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

Riscos Jurídicos

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

Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Risco de desastres naturais

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Ativos Alvo será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar negativamente o desempenho operacional do Fundo.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação, parcial ou total, dos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e afetar adversamente o valor das Cotas. 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. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos imóveis, os contratos de locação serão rescindidos. Dessa forma, caso qualquer um dos Ativos Imobiliários seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do Fundo. Outras restrições aos Ativos Imobiliários também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Ativo Imobiliário 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 tal Ativo Imobiliário pelo Fundo, o que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tal Ativo Alvo, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários dos Ativos Alvo que sejam objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Alvo pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, podendo, eventualmente, resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

Além disso, poderão haver outros riscos no futuro não previstos no Prospecto. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou do FGC, não podendo o Administrador ser responsabilizada por eventuais depreciações dos ativos que compõem a carteira do Fundo, ou prejuízos decorrentes de flutuações do mercado, risco de crédito, ou eventos extraordinários de qualquer natureza, como, por exemplo, os de caráter político, econômico ou financeiro, que impliquem condições adversas de liquidez, ou de negociação

atípica nos mercados de atuação do Fundo. Da mesma forma, não poderá ser imputada ao Administrador qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os condôminos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de suas Cotas.

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E DAS COTAS

As informações contidas nesta seção foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Base Legal

O Fundo tem como base legal a Lei 8.668 e a Instrução CVM 472, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

Características Básicas do Fundo

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

Público-alvo:

O FUNDO é destinado a Investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou não no Brasil, que tenham interesse em investimentos de longo prazo em ativos imobiliários.

Patrimônio do Fundo:

Conforme descrito no artigo 3º do Regulamento, o Fundo adquirirá os Ativos-Alvo. Não obstante o investimento nos Ativos-Alvo, o Fundo poderá investir nos Ativos Financeiros, sem necessidade de consulta prévia aos Cotistas pelo Administrador, respeitando-se, sempre, os critérios de concentração previstos no artigo 3º, parágrafo primeiro, do Regulamento. Ainda, quando, temporariamente, as disponibilidades financeiras do Fundo não estiverem investidas em Ativos-Alvo, poderá o Fundo investir em Ativos Financeiros com liquidez compatível com as necessidades de recursos financeiros do Fundo, que sejam permitidos a fundos de investimento imobiliário investir de acordo com a legislação vigente.

Para maiores informações acerca dos Critérios de Concentração, vide item “Critérios de Concentração” da Seção “Política e Estratégia de Investimento” na página 34 deste Prospecto.

Assembleia Geral

Será de competência privativa da Assembleia Geral deliberar sobre as seguintes matérias:

- (i) Aprovação das demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) Alteração do Regulamento;
- (iii) Destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;

- (iv) Emissão de novas Cotas, sem prejuízo do disposto no artigo 22 do Regulamento;
- (v) Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) Dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- (vii) Alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo se houver, ou do valor atribuído ao bem ou direito, conforme o Parágrafo Único do Artigo 2º do Regulamento;
- (ix) Eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o artigo 40 do Regulamento, fixação de seu mandato, sua remuneração, se houver, aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) Alteração do prazo de duração do Fundo e/ou das Cotas;
- (xi) Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, conforme disposto no artigo 39 do Regulamento e no artigo 34 da Instrução CVM 472; e
- (xii) Alteração da Taxa de Administração.

Convocação e instalação da Assembleia Geral

As Assembleias Gerais serão convocadas pelo Administrador por meio de correspondência encaminhada aos Cotistas com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias e com no mínimo 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias, na qual devem constar dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral.

A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

A Assembleia Geral será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas, sendo as deliberações tomadas pela maioria de votos dos presentes, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

Os Cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador antes do início da Assembleia Geral.

O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;

- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) a página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII relativa às matérias de competência privativa do Fundo descritas acima, dependem de aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Esses percentuais deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

O Administrador poderá determinar a substituição da Assembleia Geral por processo de consulta formal, sendo dispensadas, neste caso, a convocação e a realização de Assembleia Geral. A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviado aos Cotistas, com a descrição da matéria a ser deliberada. Os Cotistas deverão responder a consulta ao Administrador no prazo de 30 (trinta) ou 15 (quinze) dias a contar do recebimento do referido correio eletrônico, a depender do tipo de matéria a ser deliberada, se sujeita à Assembleia Geral Ordinária ou Assembleia Geral Extraordinária, respectivamente.

Representação dos Cotistas

A Assembleia Geral pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador, em seu controlador, em sociedades por ele direta ou indiretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Conflitos de Interesse

Cabe a Assembleia Geral aprovar previamente atos que possam caracterizar conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, conforme hipóteses disciplinadas no Artigo 34 da Instrução CVM 472, bem como aquelas assim considerada a critério exclusivo do Administrador.

São hipóteses de conflito de interesses:

- (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do gestor, do consultor especializado ou de pessoas a ele ligadas;
- (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o gestor, o consultor especializado ou pessoas a ele ligadas;
- (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do gestor ou do consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, para prestação dos serviços referidos no Artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo; e
- (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do gestor, do consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 46 da Instrução CVM 472.

Forma de Condomínio

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, o que implica que o resgate das Cotas somente se dará ao término do prazo de duração do Fundo, ou em virtude de sua liquidação, não havendo amortização programada das Cotas, conforme disposto no artigo 17 do Regulamento.

Prazo

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Objetivo e Política de Investimento

O objetivo do Fundo é proporcionar aos Cotistas rentabilidade ao seu investimento, primordialmente por meio de investimento na aquisição dos Ativos-Alvo, sendo certo que o Fundo deverá respeitar, quando da aquisição e administração de tais Ativos-Alvo, os critérios de concentração estabelecidos no artigo 3º, parágrafo primeiro, do Regulamento e na página 34 deste Prospecto.

A Política de Investimento do Fundo encontra-se descrita na página 33, no item “Política de Investimento” da Seção “Política e Estratégia de Investimento” deste Prospecto.

Da Destinação dos Recursos do Fundo

Os recursos captados por meio de emissões de Cotas, após a dedução dos pagamentos de despesas e encargos aplicáveis ao Fundo, serão, observadas as condições estabelecidas no Regulamento e na legislação aplicável, aplicados pelo Fundo, prioritariamente, na aquisição dos Ativos-Alvo.

As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos-Alvo, nos termos do artigo 3º, parágrafo quarto, do Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em Ativos Financeiros com liquidez compatível com as necessidades de recursos financeiros do Fundo.

Da Metodologia de Avaliação dos Ativos do Fundo

Os ativos integrantes da carteira do Fundo terão seu valor calculado diariamente (exceto nos feriados nacionais), mediante a utilização da metodologia de apuração de seu valor de mercado, de acordo com os critérios descritos no Regulamento e nesta seção deste Prospecto.

Os Ativos Financeiros, conforme aplicável, terão seu valor de mercado apurado de acordo com sua respectiva cotação média oficial em bolsa ou em mercado de balcão organizado.

Os Ativos-Alvo, conforme aplicável, terão seus valores calculados pelos respectivos custos de

aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos, computando-se a valorização em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa, no resultado do período.

Caso seja verificada a existência de um mercado ativo de ativos financeiros imobiliários, estes passarão a ser avaliados pelo seu valor de mercado, sendo que a existência de um mercado ativo de ativos financeiros imobiliários será observada com a existência de negociações com tais ativos em volume financeiro relevante, com frequência e regularidade, de modo a conferir efetiva liquidez para os ativos financeiros imobiliários.

Após o reconhecimento inicial, os Ativos-Alvo e Ativos Financeiros devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, nos termos da Instrução CVM 516.

No caso de investimento extraordinário, pelo Fundo, na propriedade sobre imóveis e em direitos reais sobre eles, referidos imóveis deverão ser avaliados anualmente, a contar da data do investimento pelo Fundo, por consultoria independente especializada na avaliação de imóveis atuante na área de localização e tipo do imóvel.

Da Emissão de Cotas do Fundo

As emissões de Cotas do Fundo serão distribuídas publicamente pelo Administrador ou por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários devidamente contratadas para distribuir as Cotas, conforme estabelecido na Instrução CVM 476 ou na Instrução CVM 400, conforme o caso, e demais dispositivos legais.

As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional e no mesmo dia útil em que ocorreu a efetiva disponibilidade dos recursos confiados pelo investidor ao Administrador, em sua sede ou dependências, ou via depósito na conta corrente do Fundo, conforme especificado no respectivo Boletim de Subscrição.

As Cotas objeto da nova emissão assegurarão aos Cotistas direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

Do Capital Autorizado

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas limitadas ao montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais).

O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas além das previstas no Regulamento e com valor superior à R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), desde que aprovado previamente pela Assembleia Geral de Cotistas.

O instrumento de aprovação pelo Administrador ou a deliberação da emissão de novas Cotas pelos Cotistas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, sendo, no primeiro caso, ou seja, emissão de novas Cotas a critério do Administrador, assegurado aos atuais Cotistas do Fundo o direito de preferência na subscrição e integralização de referidas Cotas.

Da Amortização de Cotas do Fundo

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, o que implica que o resgate das Cotas somente se dará ao término do prazo de duração do Fundo, ou em virtude de sua liquidação, não havendo amortização programada das Cotas, conforme disposto no artigo 17 do Regulamento.

Os dividendos e/ou outros resultados provenientes da carteira do Fundo poderão, a critério exclusivo do Administrador, ser incorporados ao seu patrimônio ou pagos diretamente aos Cotistas, nos termos do artigo 6º, parágrafo terceiro, do Regulamento e da legislação aplicável.

O Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador, amortizar suas Cotas sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos do Fundo nos Ativos-Alvo, observado, ainda, o disposto no Artigo 19 do Regulamento.

Taxas e Encargos do Fundo

Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe poderão ser debitadas pelo Administrador:

- (i) Taxa de Administração;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na legislação aplicável;
- (iv) gastos de distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM 472;
- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- (xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472.

Quaisquer despesas não expressamente previstas acima, ou na legislação aplicável, como Encargos, devem correr por conta do Administrador.

Características das Cotas

As Cotas apresentam as seguintes características principais:

- (i) as Cotas correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, terão a forma nominativa e escritural, e somente poderão ser resgatadas em caso de (a) término do prazo de duração do Fundo, conforme o caso e/ou (b) liquidação antecipada do Fundo, a critério da Assembleia Geral;

- (ii) a cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais ; e
- (iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei 8.668, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

As Cotas do Fundo serão representadas por uma única classe de Cotas, sem divisão em séries e sem qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação.

As Cotas objeto de novas emissões do Fundo assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

O recibo de integralização de cota se converterá em tal Cota depois de divulgado o anúncio de encerramento da emissão e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas no mercado secundário por meio do mercado de bolsa administrado pela B3.

Distribuição de Resultados do Fundo

Entende-se por “Resultado do Fundo” o produto decorrente do recebimento dos aluguéis, juros e de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de origem imobiliária, ou ativos de renda fixa, deduzidos: tributos (se houver), as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM 516.

O Fundo deverá 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 semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente.

O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto. Eventual antecipação dos rendimentos a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério do Administrador, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento.

Os dividendos e/ou outros resultados provenientes da carteira do Fundo poderão, a critério exclusivo do Administrador, ser incorporados ao seu patrimônio ou pagos diretamente aos Cotistas, observado o disposto no Artigo 25 do Regulamento e na legislação aplicável.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas e/ou pagas em virtude de resultados auferidos nos termos do Artigo 24 do Regulamento.

Liquidação do Fundo

Compete à Assembleia Geral deliberar sobre o encerramento do Fundo, sua liquidação e eventual cronograma de amortização das cotas remanescentes do Fundo. No caso de encerramento do Fundo e/ou liquidação do Fundo, será rateado o valor obtido com a venda dos ativos do Fundo entre os Cotistas, na proporção da quantidade e valor das cotas detidas pelos Cotistas em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

Informações Complementares

Demonstrações Financeiras

O Fundo terá escrituração contábil própria, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade editadas pela CVM.

As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM. Caso o Fundo possua Cotista que seja investidor não residente e detenha mais que 25% (vinte e cinco por cento) do total de Cotas, as demonstrações financeiras poderão ser preparadas em conformidade com as normas contábeis brasileiras juntamente com uma reconciliação com as normas contábeis (*general accepted accounting principles* - GAAP) dos Estados Unidos, desde que referidos Cotistas arquem com os custos de reconciliação e haja aprovação para essa contratação em Assembleia Geral.

O exercício social do Fundo terá a duração de 1 ano e se encerrará no dia 31 de dezembro de cada ano.

Atendimento aos Cotistas

O Regulamento e informações adicionais desejadas podem ser obtidas pelos Cotistas na sede do Administrador. Eventuais reclamações, dúvidas e sugestões podem ser endereçadas para a sede do Administrador, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar, Vila Gertrudes.

Para consulta ou obtenção de cópia do Prospecto e do Regulamento, os Cotistas poderão dirigir-se ao Administrador, à CVM e à B3, em suas respectivas sedes, conforme informado no capítulo “Identificação do Administrador, de Consultores e Demais Entidades Envolvidas Na Oferta” acima, ou acessar suas respectivas páginas na rede mundial de computadores, a saber: (i) <http://www.vam.com.br> (neste website clicar em “Documentos de Ofertas” e no segundo sinal “+” acessar “Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística”); (iii) www.cvm.gov.br

(neste website, acessar “Fundo” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, então clicar em “Fundos de Investimentos Registrados”, buscar “Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística”, e clicar em “Fundos.net”, logo abaixo do nome do Fundo); e (iv) www.b3.com.br (neste website, acessar “Produtos e Serviços”, clicar em “Renda Variável”, para então clicar em “Fundos de Investimentos”, selecionar “FII listados”, clicar em “FDO INV. IMOB VOTORANTIM LOGISTICA”).

POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

Política de Investimento

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão do Administrador e observada a política de investimento definida no Regulamento, com o objetivo de proporcionar ao Cotista rentabilidade sobre o investimento realizado. A administração e gestão da carteira do Fundo se processarão em atendimento aos objetivos do Fundo, nos termos do artigo 3º, e observará a seguinte política de investimento: (i) O Fundo terá por política básica adquirir os Ativos Alvo, com perspectivas de retorno a longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio da locação dos Ativos Alvo; e (ii) As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas nos “Ativos Alvo”, nos termos do Regulamento, serão aplicadas nos Ativos Financeiros.

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, ou por determinação da legislação aplicável, nesse caso sem a necessidade de Assembleia Geral de Cotistas.

Fica estabelecido que o objetivo definido no Regulamento não se caracteriza como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade, consistindo apenas em um objetivo a ser perseguido pelo Administrador.

A carteira do Fundo será composta por qualquer dos ativos elencados no artigo 3º do Regulamento, observadas as condições abaixo.

É permitida a utilização de derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O FUNDO ESTÁ SUJEITO A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA E/OU DOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO NOS QUAIS O FUNDO APLICA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DO FUNDO E/OU DOS ATIVOS QUE COMPÕEM A CARTEIRA DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO NOS QUAIS O FUNDO APLICA.

Os dividendos e/ou outros resultados provenientes da carteira do Fundo poderão, a critério exclusivo do Administrador, ser incorporados ao seu patrimônio ou pagos diretamente aos Cotistas, observado o disposto no Artigo 25 do Regulamento.

O processo de análise e seleção dos ativos componentes do Fundo é executado, periodicamente pelo Administrador, levando-se em conta o cenário econômico, as perspectivas para o mercado imobiliário, e a análise fundamentalista dos “Ativos-Alvo” potenciais do Fundo. Adicionalmente, a alocação do patrimônio líquido do Fundo em títulos emitidos por empresas privadas é submetida a um processo de análise de crédito, ficando dispensada a classificação dos “Ativos-Alvo” e/ou de seus emissores por Agência de Classificação de Risco, e/ou apresentação de Rating.

Não obstante o emprego de diligência, da boa prática de gestão de fundos de investimento, bem como a observância pelo Administrador da política de investimento prevista no Regulamento e das disposições legais aplicáveis, poderá haver perda do capital investido pelos Cotistas.

Critérios de Concentração

O Gestor poderá alocar até 100% (cem por cento) do patrimônio do Fundo em um único Ativo Alvo ou em um ou mais Ativos Alvo de um único emissor. O investimento em Ativos Financeiros que sejam valores mobiliários nos termos da regulamentação em vigor deverá observar os limites de concentração previstos na Instrução CVM 555.

PORTFÓLIO DO FUNDO

O Fundo tem um portfólio composto pelo empreendimento adquirido da Saint Michel 37 Empreendimentos Imobiliários, localizado em Quatro Barras, no Estado do Paraná. O local possui uma área de terreno de 249.303,38 m², sendo 66.946 m² de área construída.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 o Fundo não realizou aquisição ou venda de propriedades para investimento, sendo as movimentações dos exercícios decorrentes do registro dos ajustes a valor justo e gastos referentes as propriedades para investimento.

Composição do imóvel - Galpão:	2018	2017
Saldo inicial	204.088	-
Aquisição do imóvel	-	198.000
Gastos de transação	5.346	6.088
Ajuste a valor justo	(7.904)	-
Saldo final	201.530	204.088

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o total das receitas com alugueis no montante de R\$ 19.167 (R\$1.552 - 2017) está apresentada na demonstração de resultado do período em “Propriedades para investimento - Receita de alugueis”.

O contrato de locação possui como locatário a Renault do Brasil Comércio e Participações Ltda. e na qualidade de fiadora, Renault do Brasil S.A. Tendo as partes celebrado em 19 de dezembro de 2013, o “Instrumento particular de contrato de construção sob medida para locação (“Built to Suit”)”.

Ônus e Gravames

O imóvel não possui nenhum ônus e/ou gravame.

SITUAÇÃO FINANCEIRA E O RESULTADO DAS OPERAÇÕES DO FUNDO

Visão Geral

As demonstrações financeiras do Fundo estão sujeitas às práticas contábeis previstas pela CVM, nos termos da Instrução CVM 555. Referida instrução estabelece, entre outros, que o Fundo deve ter escrituração contábil própria segregada das do Administrador, auditadas por auditor independente registrado na CVM, e devem ser divulgadas a pedido de qualquer interessado.

O portfólio do Fundo, na data deste Prospecto, é composto por 01 imóvel localizado em Quatro Barras, estado do Paraná. A sua carteira possui o valor de mercado de R\$ 201,53 milhões, em 30 de setembro de 2018.

Fatores que podem afetar os Resultados Operacionais do Fundo

Resultado operacional dos Imóveis

As receitas decorrente do aluguel dos imóveis podem influenciar, caso negativas, nos resultados obtidos pelo Fundo. As demais despesas suportadas pelo Fundo são honorários advocatícios, taxas de fiscalização da CVM, taxas da B3, taxas de administração, taxa de gestão e outras despesas administrativas.

Reavaliação de ativos

A manutenção da tendência de queda dos juros reais observada recentemente tem impacto positivo no resultado operacional do Fundo, de modo que tal movimento pode acarretar na valorização dos imóveis. Analogamente, em um cenário de elevação das taxas de juros, os resultados podem ser negativamente afetados devido a uma reavaliação dos ativos.

Contratos de Locação

A renovação dos contratos de locação dos imóveis com valores de aluguéis iguais ou superiores àqueles atualmente em vigor é fundamental para os resultados operacionais do Fundo. Se os atuais locatários não renovarem seus respectivos contratos de locação, o Fundo poderá não ser capaz de locar os imóveis a novos inquilinos a preços equivalentes aos montantes de aluguéis atuais.

Principais Fontes de Receitas e Custos do Fundo

As receitas são provenientes do contrato de locação do Ativo Alvo. Os custos operacionais do Fundo são compostos pela remuneração da Administradora e do Gestor, honorários e despesas com o auditor independente, taxas e impostos devidos ao poder público e despesas gerais tais quais, gastos com comunicações e assembleias com os cotistas, comissão de negociação de venda, honorários de advogados, seguros, valores mobiliários e de manutenção dos ativos e qualquer outra que se enquadre no regulamento do Fundo.

Principais Práticas Contábeis - Demonstrações Financeiras do Fundo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e a Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística
 (Administrado pela Votorantim Asset Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
 São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 15 de dezembro (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2017, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Logística em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 15 de dezembro a 31 de dezembro de 2017, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

Em milhares de reais

Ativo	Notas	2.018	%PL	2.017	%PL
Circulante					
Disponibilidades		10	0,00	9	0,00
De natureza não imobiliária					
Titulos e valores mobiliários		3.864	1,81	7.530	3,53
Fundos de investimento ICVM 555		3.864	1,81	7.530	3,53
De natureza imobiliária					
Aluguéis a receber		-	-	1.552	0,73
Não circulante					
Propriedade para investimento		201.530	94,58	204.088	95,78
Imóveis para renda acabados		201.530	94,58	204.088	95,78
Total do ativo		205.404	96,40	213.179	100,05

Passivo				
Circulante	194	0,09	101	0,04
Rendimentos a distribuir				
Auditoria e custódia	19	0,01	20	-
Taxa de administração	159	0,07	80	0,04
Outras contas a pagar	15	0,01	1	0,00
Total do passivo	194	0,09	101	0,04
Patrimônio líquido				
Cotas integralizadas	211.500	103,06	211.500	99,26
Lucros/Prejuízos acumulados	(6.289)		1.578	0,74
	205.211	103,06	213.078	100,00
Total do passivo e do patrimônio líquido	205.404	100,09	213.179	100,05

Demonstração de resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e período de 15 de dezembro (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais

	2018	2017
Propriedades para investimento		
Receita de aluguel	19.167	1.552
Ajuste ao valor justo	(7.904)	-
Resultado líquido de propriedades de investimento	11.264	1.552
Resultado líquido de atividades imobiliárias	11.264	1.552
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Resultado com cotas de fundos de investimento	166	131
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza não imobiliária	166	131
Despesas operacionais		
Taxa de administração	(2.003)	(80)
Despesas com auditoria e custódia	(43)	(1)
Serviços contratados pelo Fundo	(22)	-
Taxa de fiscalização	(36)	-
Outras despesas/receitas operacionais	(36)	(24)
	(2.140)	(105)
Resultado líquido do exercício	9.290	1.578

Demonstração da mutação do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e período de 15 de dezembro (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2017

	<u>Cotas de integralizadas</u>	<u>Reserva de Lucros</u>	<u>Total</u>
Integralização de cotas	211.500	-	211.500
Resultado do período	-	1.578	1.578
Saldos em 31 de dezembro de 2017	<u>211.500</u>	<u>1.578</u>	<u>213.078</u>
Integralização de cotas	-	-	-
Distribuição de rendimentos	-	(17.157)	(17.157)
Resultado do exercício	-	9.290	9.290
Saldos em 31 de dezembro de 2018	<u>211.500</u>	<u>(6.289)</u>	<u>205.211</u>

Demonstração do fluxo de caixa - Método direto
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e período de 15 de dezembro (data do início das operações) a 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais

	2018	2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	20.719	-
Resultado de contas de fundos de investimento	166	131
Pagamento de serviços contratados	(7)	-
Pagamento de taxa de administração	(1.824)	-
Pagamento de taxa da CVM	(36)	-
Pagamento de auditoria e custódia	(23)	-
Demais recebimentos	2	-
Despesa com cartório	(29)	-
Pagamento de outras despesas	(28)	(4)
Caixa líquido das atividades operacionais	18.839	127
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de propriedade para investimento	-	(204.088)
ITBI	(5.346)	-
Caixa líquido das atividades de investimento	(5.346)	(204.088)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas emitidas	-	211.500
Distribuição de rendimentos	(17.157)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	(17.157)	211.500
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(3.665)	7.539
Caixa e equivalentes de caixa no início dos exercícios	7.539	0
Caixa e equivalentes de caixa no final dos exercícios	3.874	7.539

Resultado Operacional dos Imóveis

Imóvel Quatro Barras

No segundo trimestre de 2019 o aluguel dos imóveis gerou uma receita de bruta de R\$ 4.971.301,32 (quatro milhões, novecentos e setenta e um mil, trezentos e um reais e trinta e dois centavos). Desse valor, foram deduzidos os custos relativos a taxa de administração, auditoria, taxas, impostos e outras despesas operacionais do Fundo, totalizando uma receita líquida de R\$ 4.499.620,95 (quatro milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, seiscentos e vinte reais e noventa e cinco centavos).

TRIBUTAÇÃO DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e aos titulares de suas cotas. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotista do Fundo.

O tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da forma abaixo, com base na legislação em vigor.

Tributação do Fundo

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo Imposto de Renda Retido na Fonte, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, caso em que estão sujeitas às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. A recente Lei 12.024 criou uma exceção dentro da regra de tributação pelo Imposto de Renda Retido na Fonte sobre tais receitas financeiras.

O imposto de renda retido na fonte incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, poderá ser compensado com o Imposto de Renda retido na fonte pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos e ganhos de capital.

A Lei 9.779, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são 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.

Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Tributação dos Investidores

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na

fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, tal tributo incidirá, para o Cotista, (i) quando da amortização das Cotas; (ii) em caso de alienação de Cotas a terceiros; (iii) no momento do resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo; e (iv) na distribuição obrigatória semestral de, no mínimo, 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. Somente haverá incidência de Imposto de Renda se as Cotas tiverem gerado rendimentos aos Cotistas.

Cumprido ressaltar que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei 11.033, não haverá incidência 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, titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

Não há retenção do Imposto de Renda na fonte na hipótese da alienação de Cotas a terceiros. No caso de alienação das Cotas em bolsa ou fora de bolsa, a alíquota do Imposto de Renda será de 20% (vinte por cento), sendo apurado de acordo com a sistemática do ganho líquido mensal, exceto na alienação fora de bolsa efetuada por Cotista pessoa física, cuja tributação será conforme as regras de ganho de capital.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, bem como do Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS, ressalvado o caso de pessoa jurídica sujeita à sistemática cumulativa de apuração das contribuições, que poderá não estar sujeita à incidência.

Aos Cotistas residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos pelo Conselho Monetário Nacional, e que não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

No caso de Cotistas residentes e domiciliados no exterior nestas condições, os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou entidades assemelhadas serão isentos do Imposto de Renda (Lei 8.981, artigo 81, §1º).

Por sua vez, os rendimentos com as Cotas e o ganho de capital da alienação das Cotas fora da bolsa de valores ou assemelhadas, auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento).

Por sua vez, os Cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição com tributação favorecida não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos Cotistas do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em Bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em jurisdição com tributação favorecida, sujeitam-se também à alíquota de Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) a título de antecipação.

Tributação dos rendimentos e ganhos líquidos

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável sujeitam-se à incidência de Imposto de Renda retido na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, exceto em aplicações em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e Fundos de Investimento Imobiliário que tenham número igual ou superior a 50 (cinquenta) cotistas e cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O Imposto de Renda retido na fonte poderá ser compensado com o imposto retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

O Fundo se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas caso aplique 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, sendo consideradas como pessoas ligadas ao Cotista: (i) seus parentes até o segundo grau e empresa sob controle do Cotista e/ou de seus parentes até o segundo grau, caso o Cotista seja pessoa física; e (ii) a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, caso o Cotista seja pessoa jurídica.

Tributação do IOF/Títulos

Somente haverá incidência de IOF na hipótese de cessão ou repactuação das Cotas do Fundo das Cotas antes de 30 (trinta) dias a contar da data do investimento no Fundo. A alíquota do IOF é regressiva, sendo de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor de cessão ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual regressivo do rendimento, em função do prazo da aplicação, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306. A partir do 30º (trigésimo) dia da aplicação não há

incidência de IOF. Deve-se notar que o Fundo é fechado, de modo que o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Tributação do IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, geradas no investimento em Cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. O Decreto nº 7.412, de 30 de dezembro de 2010, reduziu a alíquota do IOF/Câmbio para 0,38% (trinta e oito centésimos por cento) para a maioria das operações. Atualmente, as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por investidor estrangeiro relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento) para as liquidações de operações de câmbio para ingresso ou para retorno dos recursos ao exterior, incluindo remessas de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro. Vale ressaltar que a alíquota do IOF/Câmbio pode, a qualquer tempo, ser elevada até o limite de 25%, nos termos da Lei 8.894, de 21 de junho de 1994 e Decreto 6.306.

PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

Administrador e Gestor

Histórico do Administrador e do Gestor

O Administrador e Gestor do Fundo é a Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de gestão e administração de carteira de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar, inscrito no CNPJ/ME nº. 03.384.738/0001-98, sob a supervisão e responsabilidade direta de seus diretores, Sr. Alcindo Canto Neto, responsável pela gestão, e da Sra. Rudmila Onha Cruz, responsável pela administração fiduciária do Fundo.

A VAM foi constituída em 21 de junho de 1999, sob a denominação de Votorantim Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., como uma subsidiária integral do Banco Votorantim. Em 7 de julho de 2000, alterou sua denominação para a atual, Votorantim Asset Management tendo como principal missão a administração e gestão de recursos de terceiros.

Sendo uma sociedade distribuidora, a VAM também pode atuar na subscrição, isolada ou em consórcio, de emissões de títulos para revenda, na intermediação da colocação de emissões de capital no mercado e em operações no mercado aberto.

A VAM possui uma política de investimento focada na busca permanente da melhor relação entre o risco e o retorno para alcançar os objetivos de investimento de seus clientes (Investidores Institucionais, Empresas, Instituições Financeiras, Multi Family Offices, Investidores Estrangeiros e Private Bank). Para isso, a VAM se utiliza de análises e estudos proprietários baseados em (i) análise fundamentalista; (ii) avaliação dos cenários econômico e político, nacional e internacional; e (iii) definição de alocação máxima (limites de aplicação) de cada ativo na composição dos fundos ou carteiras; entre outros.

A VAM ocupa a 13ª posição no ranking de Gestão de Fundos de Investimento da ANBIMA, administrando o volume aproximado de R\$46,6 bilhões (Setembro/2019), atuando nos segmentos de empresas, investidores institucionais, private banking e distribuição, sendo destaque no mercado de produtos estruturados os FII para renda, os fundos de investimento em direitos creditórios e também os fundos de investimento em participação. Na busca do aprimoramento constante de seu processo de gestão a VAM investe permanentemente no desenvolvimento de seus profissionais e na modernização de seu parque tecnológico, a fim de minimizar os riscos e otimizar os resultados.

Especificamente, a VAM ocupa a 3ª posição no ranking de Gestão de FII e, atualmente, tem 28 FII sob sua gestão, representando um volume superior a R\$ 8,8 bilhões.

Obrigações do Administrador

O Administrador, observadas as limitações estabelecidas no Regulamento e nas disposições legais aplicáveis, tem amplos poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo e para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, inclusive o de ação e o de comparecer e votar em assembleias gerais e especiais, observadas as limitações impostas pelo Regulamento, pela legislação em vigor e disposições aplicáveis.

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 lealdade aos Cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

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

O Administrador poderá, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

- (i) Rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos a serem celebrados com a(s) empresa(s) responsável(eis) pela administração das locações dos imóveis adquiridos pelo Fundo, bem como os contratos de locação de qualquer Ativo Alvo;
- (ii) Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, qualquer “Ativo-Alvo” integrante do patrimônio do Fundo;
- (iii) Alugar ou arrendar os “Ativos-Alvo” a serem adquiridos pelo Fundo.

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

O Administrador manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos-Alvo e demais projetos imobiliários do Fundo, do mercado

imobiliário em geral e de potenciais Ativos-Alvo, ou poderá contratar tais serviços externamente, nos termos do artigo 9º do Regulamento e da legislação aplicável, às expensas do Fundo.

Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador:

- (i) Empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas;
- (ii) Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não pode ser dado em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- (iii) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) Os registros dos Cotistas e de transferência de cotas; (b) Os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais; (c) A documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; (d) Os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; (e) O arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e do Consultor de Investimento e do Representante de Cotistas e dos prestadores de serviço do fundo, quando aplicável;
- (iv) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (v) Agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (vi) Administrar os recursos do Fundo de forma judiciousa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- (vii) Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

- (viii) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;
- (ix) Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo: (a) exemplar do Regulamento do Fundo; (b) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar;
- (x) Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou as suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo;
- (xi) Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;
- (xii) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xiii) Observar as disposições constantes do Regulamento e deste Prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- (xiv) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade; e
- (xv) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II acima até o término do procedimento.

É vedado ao Administrador praticar os seguintes atos em nome do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimos, salvo em modalidade autorizada pela CVM;
- (iv) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) vender à prestação cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital, conforme aplicável;

- (vi) prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (vii) realizar operações não autorizadas pela legislação específica inerente aos Fundos Imobiliários, conforme regulamentação da CVM;
- (viii) praticar qualquer ato de liberalidade;
- (ix) aplicar recursos do Fundo no exterior;
- (x) aplicar recursos na aquisição de Cotas;
- (xi) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, ou entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (xii) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiii) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Regulamento e neste Prospecto;
- (xiv) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xv) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

É vedado, ainda, ao Administrador:

- (i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e sociedades a eles ligadas; e
- (ii) valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Substituição do Administrador

O Administrador será substituído nos casos de destituição pela Assembleia Geral, de renúncia e de descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Em caso de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, fica o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e (ii) 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, exceção feita ao caso de descredenciamento pela CVM, hipótese em que a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição do novo administrador. Aplica-se o disposto no item “b” deste parágrafo mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, convocar a Assembleia Geral, caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados de sua renúncia.

No caso de renúncia do Administrador, cumprido o aviso prévio de 6 (seis) meses e atendidos os demais requisitos estabelecidos Instrução CVM 472, não tendo os Cotistas deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação do Fundo, caberá ao Administrador adotar as providências necessárias no âmbito do judiciário para proceder à sua substituição ou a liquidação do Fundo.

Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no Capítulo V da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo. Cabe ao

liquidante praticar todos os atos necessários regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no parágrafo acima.

Em caso de destituição do Administrador, a Assembleia Geral que o destituir deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

Política de Exercício de Voto

O Administrador, na qualidade de Gestor, aderiu ao Código ANBIMA, que prevê que todas as instituições participantes responsáveis pela gestão de fundos de investimento deverão adotar política de voto e atender aos requisitos mínimos estabelecidos no Código ANBIMA, de forma a garantir o direito de voto em assembleia gerais de fundos de investimento e de companhias emissoras de ativos que integrem a carteira do Fundo.

A política de exercício de direito de voto adotada pelo Administrador foi registrada na ANBIMA e está divulgada no sítio do Administrador na rede mundial de computadores (internet) (<http://www.vam.com.br>).

O ADMINISTRADOR, NA QUALIDADE DE GESTOR, ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO A VOTO PARA O FUNDO, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO PELO ADMINISTRADOR EM RELAÇÃO A ATIVOS DETIDOS PELO FUNDO, INCLUSIVE EM PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS DE TITULARIDADE DO FUNDO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO ADMINISTRADOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS QUE CONFIRMAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Remuneração do Administrador

O Administrador receberá por seus serviços a Taxa de Administração.

Taxa de Administração

Pela prestação de serviços de gestão e administração ao Fundo, o Administrador receberá uma Taxa de Administração equivalente a 0,95% a.a. (noventa e cinco centésimos por cento ao ano) sobre (i) 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, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, 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 pelo Fundo (“Índice”); ou (ii) caso as Cotas do Fundo deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, em ambas as situações, a taxa de administração terá um mínimo mensal de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais) atualizado, anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

A Taxa de Administração será apropriada diariamente adotando-se o critério “*pro-rata*” dias úteis do ano em vigor, considerado um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e cobradas, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

O Administrador poderá, de forma unilateral, reduzir a Taxa de Administração, devendo, neste caso, comunicar o fato imediatamente à CVM e aos Cotistas, bem como promover a devida alteração do Regulamento.

O Fundo não terá taxa de performance.

PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

Informações aos Cotistas

O Administrador informará aos Cotistas, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, de modo a lhes garantir acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão do Cotista quanto à permanência no Fundo.

O Administrador enviará aos Cotistas, por meio eletrônico ou correspondência física, as informações eventuais exigidas pelo Artigo 41 da Instrução CVM 472, tais como:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após a sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo fundo, nos termos do art. 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 do mesmo dispositivo, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472.

O Administrador também disponibilizará aos cotistas, por meio de publicação no seu endereço eletrônico na rede mundial de computadores (www.vam.com.br), as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;

- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório do auditor independente, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

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

O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM 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.

Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis na sede do Administrador na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 11º andar e em sua página na página na rede mundial de computadores (<http://www.vam.com.br>).

Remessa de Informações à B3

Devido ao fato de as Cotas serem negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3, o Administrador também deverá enviar à B3 toda a documentação enviada normalmente à CVM, inclusive as informações sobre atos ou eventos relevantes pertinentes ao Fundo.

Caberá a B3 divulgar tais informações por meio de sua página na rede mundial de computadores (<http://www.b3.com.br>).

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

ANEXO I
REGULAMENTO DO FUNDO