

PROSPECTO DEFINITIVO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI LOGÍSTICO
CNPJ/ME nº 30.629.603/0001-18

na quantidade de 3.756.574 (três milhões, setecentos e cinquenta e seis mil, quinhentas e setenta e quatro) Novas Cotas, perfazendo um montante de

R\$399.999.999,52

(trezentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e cinquenta e dois centavos)

Código ISIN: BRLVBICTF002

Código de negociação na B3: LVBI

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Logística
Registro da Oferta nº CVM/SRE/RFI/2019/027, em 26 de julho de 2019



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI LOGÍSTICO, inscrito no CNPJ/ME sob nº 30.629.603/0001-18 ("Fundo"), representado por seu administrador **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, inscrita no CNPJ/ME sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador"), está realizando uma distribuição pública de 3.756.574 (três milhões, setecentos e cinquenta e seis mil, quinhentas e setenta e quatro) cotas ("Novas Cotas"), integrantes da 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo ("Oferta" ou "Oferta Pública" e "Emissão", respectivamente), com preço unitário de emissão de R\$106,48 (cento e seis reais e quarenta e oito) por Nova Cota, perfazendo o montante de R\$ 399.999.999,52 (trezentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e cinquenta e dois centavos) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo ser (i) aumentado em virtude da emissão das Cotas do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 713.748 (setecentos e quarenta e oito) Novas Cotas, perfazendo o montante mínimo de R\$ 75.999.887,04 (setenta e cinco milhões, novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e oitenta e sete reais e quatro centavos) ("Montante Mínimo da Oferta"). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento. A Oferta Pública será realizada no Brasil, com a intermediação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 25ª a 30ª andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"), sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), na Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 80.000.021,20 (oitenta milhões e vinte e um reais e vinte centavos), correspondente a até 751.351 (setecentos e cinquenta e um, trezentas e cinquenta e uma) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador ou do Gestor ("Cotas do Lote Adicional"), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM, conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional serão, caso emitidas, destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Haverá Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto) no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais (conforme definidos neste Prospecto), sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO ANÚNCIO DE INÍCIO, PARA SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE COLOCAÇÃO. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 102 DESTES PROSPECTOS.

A Oferta contará com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta mediante carta convite e celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme definido abaixo), exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais (conforme definidos neste Prospecto) ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"), observado o Plano de Distribuição (conforme definido neste Prospecto). A Oferta não contará com esforços de colocação das Novas Cotas no exterior. As Participantes Especiais estão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor. A XP Investimentos será a instituição intermediária líder responsável pela Oferta Pública.

As Novas Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"), administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - Vbi Logístico", celebrado pelo Administrador em 30 de maio de 2018, o qual foi registrado junto ao 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1907754, em 30 de maio de 2018 ("Instrumento de Constituição do Fundo"). O regulamento do Fundo foi posteriormente alterado pelo Administrador por meio de atos particulares celebrados em 28 de junho de 2018, 30 de julho de 2018 e 07 de agosto de 2018, os quais foram registrados junto ao 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob os nºs 1908849, em 29 de junho de 2018, 1910130, em 30 de julho de 2018, 1910457, em 08 de agosto de 2018, sendo esta última a versão do Regulamento em vigor ("Regulamento"). O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 100 (cem) Cotas, totalizando a importância de R\$10.648,00 (dez mil, seiscentos e quarenta e oito reais) por Investidor ("Investimento Mínimo"), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas seções "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 49 deste Prospecto Definitivo. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência. Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas. Não haverá limite máximo de investimento por investidor, respeitado o Montante Mínimo da Oferta e o Investimento Mínimo, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo deixar de ter 50 (cinquenta) cotistas, ou a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas, bem como a titularidade de Cotas que garantam o direito ao recebimento, por determinado Cotista pessoa física, de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, poderão resultar em impactos tributários para referido Cotista pessoa física.

Nos termos do Artigo 17 do Regulamento do Fundo, e de acordo com a recomendação do Gestor, o Administrador está autorizado a realizar a Emissão e a presente Oferta, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, assegurado aos cotistas o Direito de Preferência, observado: (i) o capital máximo autorizado do Fundo no valor de R\$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais); e (ii) que as Novas Cotas não poderão ser integralizadas em bens e direitos. De tal forma, a Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto) dos atuais Cotistas para a subscrição das Novas Cotas, o Preço por Cota, dentre outros, foram deliberados e aprovados pelo Administrador por meio do ato particular celebrado em 25 de junho de 2019, o qual foi registrado junto ao 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1923572 em 25 de junho de 2019.

O Fundo foi registrado na CVM em 05 de julho de 2018, sob o código 0318026.

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/027, em 26 de julho de 2019. Adicionalmente, o Fundo foi registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros" vigente a partir de 2º de fevereiro de 2019 ("Código ANBIMA").

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

O PEDIDO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA FOI PROTOCOLIZADO NA CVM EM 26 DE JUNHO DE 2019, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400.

A PRESENTE OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO CÓDIGO ANBIMA.

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

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

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

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO ANÚNCIO DE INÍCIO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE COLOCAÇÃO DAS NOVAS COTAS.

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

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO DEFINITIVO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTOS DEFINITIVOS, NA PÁGINA 81 DESTES PROSPECTOS.

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

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

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

COORDENADOR LÍDER



GESTOR

ADMINISTRADOR



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES.....	5
2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA	17
3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA	33
4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	37
Características da Oferta	39
A Oferta	39
Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas	39
Montante Mínimo da Oferta	39
Quantidade de Cotas objeto da Oferta	39
Lote Adicional.....	39
Distribuição parcial	39
Regime de distribuição das Cotas	40
Direito de Preferência	40
Preço por Cota.....	41
Forma de Subscrição e Integralização	42
Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo	42
Características, vantagens e restrições das Cotas	42
Público Alvo da Oferta	42
Destinação dos Recursos	43
Plano de Distribuição	45
Pedido de Subscrição	47
Período de Alocação	47
Pessoas Vinculadas	47
Procedimento de Alocação de Ordens	47
Oferta Não Institucional.....	47
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional	49
Oferta Institucional	49
Critério de Colocação da Oferta Institucional	49
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	50
Liquidação da Oferta	50
Procedimentos para subscrição e integralização das Cotas.....	51
Formador de Mercado	51
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta	51
Negociação no mercado secundário.....	53
Contrato de Distribuição	53
Instituições Participantes da Oferta	56
<i>Emissões Anteriores de Cotas do Fundo.....</i>	<i>57</i>
<i>Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta</i>	<i>57</i>
<i>Histórico de Negociações.....</i>	<i>58</i>
Demonstrativo dos Custos da Oferta.....	59
Cronograma Indicativo da Oferta.....	60
Outras Informações	60

5. SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO	63
Base Legal	65
Público Alvo do Fundo	65
Objetivo	65
Duração.....	65
Administração, Escrituração, Controladoria e Custódia	65
Gestão	66
Renúncia e/ou Destituição do Administrador e/ou do Gestor	66
Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias Gerais.....	67
Vedações ao Administrador	67
Taxa de Administração	67
Política de Investimento	68
Características das Cotas	69
Taxa de Ingresso e de Saída.....	69
Demonstrações Financeiras e Auditoria.....	70
Formador de Mercado.....	70
Assembleia Geral de Cotistas	70
Perfil do Administrador	71
Perfil do Coordenador Líder	71
Perfil do Gestor.....	72
Encargos do Fundo	74
Política de Distribuição de Resultados	74
Liquidação do Fundo.....	75
Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo.....	75
Regras de Tributação do Fundo.....	76
Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo.....	77
Principais Fatores de Risco do fundo	79
6. FATORES DE RISCO	81
7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA.....	103
8. ANEXOS	107
Anexo I - Instrumento de Constituição do Fundo	109
Anexo II - Instrumento Particular de Alteração do Fundo de 28 de junho de 2018.....	153
Anexo III - Instrumento Particular de Alteração do Fundo de 30 de julho de 2018	195
Anexo IV - Instrumento Particular de Alteração do Fundo de 07 de agosto de 2018	239
Anexo V - Ato do Administrador, que aprovou a Emissão e a Oferta.....	281
Anexo VI - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 ...	289
Anexo VII - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	293
Anexo VIII - Estudo de Viabilidade.....	297

1. DEFINIÇÕES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. DEFINIÇÕES

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

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

Ato do Administrador	Ato particular do Administrador, realizado em 25 de junho de 2019, o qual foi registrado junto ao 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1923572 em 25 de junho de 2019, por meio do qual a Emissão, a Oferta e o Preço por Cota foram deliberados e aprovados, observado o Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto) dos atuais Cotistas para a subscrição de Novas Cotas.
Auditor Independente	KPMG Auditores Independentes , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar – Torre A, CEP 04711-904, inscrito no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Base de Cálculo da Taxa de Administração	Significa o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Boletim de Subscrição	O documento que formaliza a subscrição de Novas Cotas da Oferta pelo Investidor.
Capital Máximo Autorizado	Capital máximo autorizado do Fundo, no montante máximo de R\$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais).
Carta Convite	Carta convite, a ser enviada por meio da B3, destinada a convidar os Participantes Especiais a aderirem à Oferta.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ/ME Código Civil	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.
Comunicado de Resultado Final de Alocação	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; e (f) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e subscritas durante o Período de

Alocação, de forma a informar se o Montante Inicial da Oferta foi totalmente atingido, se foi exercida a Opção de Lote Adicional ou se a Oferta contará com a distribuição parcial.

Condições Precedentes

O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de todas as condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, descritas no Contrato de Distribuição, até a data de disponibilização do Anúncio de Início da Oferta.

Contrato de Distribuição

“Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico”, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Coordenador Líder, com a interveniência do Gestor, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.

Contrato de Gestão

Contrato de prestação de serviços de gestão celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor.

Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78.

Cotas

Correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo (incluindo as Cotas da Primeira Emissão e as Novas Cotas).

Cotas da Primeira Emissão

São as cotas objeto da primeira emissão do Fundo.

Cotas do Lote Adicional

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 751.351 (setecentos e cinquenta e um, trezentas e cinquenta e uma) de Novas Cotas, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação nos termos da Emissão e da Oferta.

As Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Novas Cotas”.

Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
Custodiante	BANCO BTG PACTUAL S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o número 30.306.294/0001-45, devidamente credenciado na CVM como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório número 7.204, de 25 de abril de 2003.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	A partir do 06 de agosto de 2019
Data de Liquidação	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Novas Cotas no âmbito da Oferta, cuja data estimada está prevista na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 60 deste Prospecto Definitivo.
Data de Liquidação do Direito de Preferência	Data de liquidação das Novas Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, correspondente ao dia de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência.
DDA	Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3.
Dias Úteis	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Direito de Preferência	O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e do Ato do Administrador, até a proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotistas na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.
Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme descrito no Artigo 47 da Instrução CVM 472.
Emissão ou 2ª Emissão	A 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo.
Empreendimento Extrema	O Empreendimento Extrema está localizado na Rodovia Fernão Dias, km 947, Bairro dos Pires, no Município de Extrema, Estado de Minas Gerais e é composto por uma área de terreno total de 469.257,10m ² , atualmente detido pelo Fundo.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para os fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme anexo VIII, na página 295 deste Prospecto.

Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas	Fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 1,23979339933, a ser aplicado sobre o número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão de fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
Formador de Mercado	Significa a instituição financeira que poderá ser contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM 384 e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.
Fundo	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.629.603/0001-18.
Galpão 5	Galpão logístico integralmente detido pela R047, que faz parte do Empreendimento Extrema, com 23.789m2 de área bruta locável e construção com término previsto para final do mês de julho de 2019. Atualmente locado para a Ambev S.A., com prazo de vigência até 2029.
Galpão Metropolitana São Paulo	Galpão logístico localizado na região metropolitana de São Paulo, Estado de São Paulo, com aproximadamente 30 mil metros quadrado de área construída, atualmente 100% locado para um único inquilino com um contrato de locação atípico.
Galpão Logístico Sul	Complexo logístico na região metropolitana de capital de determinado estado localizado na região Sul do Brasil, composto por diferentes galpões logísticos que totalizam aproximadamente 100 mil metros quadrados de área construída.
Gestor	VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA. , sociedade empresária com sede na Rua Funchal, 418, 27º andar, Vila Olímpia, Cidade de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.274.775/0001-71, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.112, de 18 de junho de 2018.
Governo	Governo da República Federativa do Brasil.
IGPM/FGV	Índice Geral de Preços ao Mercado, medido pela Fundação Getúlio Vargas.
Imóveis Alvo	Significa imóveis provenientes do segmento logístico ou industrial.

Instituição Financeira Autorizada	Uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Banco Central do Brasil, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo Financeiro, conforme aplicável.
Instituições Participantes da Oferta	Em conjunto, o Coordenador Líder e as Participantes Especiais.
Instrução CVM 384	Instrução CVM 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 400	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 401	Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 472	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 494	Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 505	Significa a Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 516	Significa a Instrução nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 555	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Investidores Institucionais	Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados nos termos da regulamentação da CVM, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, observado o Investimento Mínimo, inexistindo, valores máximos.
Investidores Não Institucionais	Pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Colocação, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo.
Investidores ou Público Alvo da Oferta	Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais. Não obstante o Público Alvo do Fundo possuir uma previsão mais genérica, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras, clubes de

investimento, fundos de investimento imobiliário e de entidades de previdência complementar constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494.

Investimento Mínimo

O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 100 (cem) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$10.648,00 (dez mil, seiscentos e quarenta e oito reais) por Investidor, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses prevista seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 49 deste Prospecto Definitivo.

Investimentos Temporários

Significa, nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472, a aplicação dos recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, os quais deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

IPCA

Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

IOF/Títulos

Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.

IOF/Câmbio

Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

IR

Imposto de Renda.

Lei nº 6.404/76

Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Lei nº 8.668/93

Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

Lei nº 9.779/99

Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.

Lei nº 11.033/04

Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.

Lei nº 11.196/05

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

Lei nº 12.024/09

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

Montante Inicial da Oferta

O montante inicial da Oferta será de inicialmente R\$ 399.999.999,52 (trezentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e cinquenta e dois centavos), correspondente a 3.756.574 (três milhões, setecentos e cinquenta e seis, quinhentas e setenta e quatro) de Novas Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, podendo ser (i) aumentado em virtude da emissão das Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Montante Mínimo da Oferta	O montante mínimo da Oferta será de R\$ 75.999.887,04 (setenta e cinco milhões, novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e oitenta e sete reais e quatro centavos), correspondente a 713.748 (setecentos e treze mil, setecentas e quarenta e oito) Novas Cotas.
Novas Cotas	Inicialmente, 3.756.574 (três milhões, setecentos e cinquenta e seis, quinhentas e setenta e quatro) Novas Cotas da presente Emissão, sem considerar as Cotas do Lote Adicional, podendo ser (i) aumentado em virtude da emissão das Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Oferta ou Oferta Pública	A presente ofertapública de distribuição de Novas Cotas da 2ª (segunda) Emissão do Fundo.
Oferta Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais. Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo.
Oferta Não Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais. Durante o Período de Alocação, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de um ou mais Pedido(s) de Subscrição, os quais serão considerados de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.
Ordem de Aquisição	Caso não seja captado o Montante Inicial da Oferta, mas tenha sido atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos líquidos captados pelo Fundo com a Oferta serão destinados a aquisição dos ativos na seguinte ordem de aquisição: (i) Galpão 5; (ii) Galpão Metropolitana SP; (iii) Galpão Logístico Sul e (iv) outros Ativos Alvo, conforme Política de Investimento prevista no Regulamento do Fundo.

Outros Ativos

Significam: (i) letras de crédito imobiliário de emissão de Instituição Financeira Autorizada, (ii) letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada; (iii) letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s; (iv) certificados de recebíveis imobiliários que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (a) classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo Fundo e (v) projetos imobiliários na área logística, incluindo incorporação ou expansão de terrenos.

Participantes Especiais

São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas, pelo Coordenador Líder mediante Carta Convite e celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição, para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

Patrimônio Líquido

É a soma dos ativos do Fundo e dos valores a receber deduzidas as exigibilidades.

Pedido de Subscrição

Pedidos de subscrição formalizados pelos Investidores Não Institucionais junto a uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Alocação de Pedidos. No respectivo Pedido de Subscrição, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo por Investidor, bem como a sua condição, ou não, de Pessoa Vinculada.

Período de Alocação

O período compreendido entre os dias 06 de agosto de 2019 e 22 de agosto de 2019 (inclusive), conforme indicado na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 60 deste Prospecto.

Período de Colocação

Sem Prejuízo de Período de Alocação, significa o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Período de Exercício do Direito de Preferência

O período compreendido entre os dias 06 de agosto de 2019 e 20 de agosto de 2019 (inclusive), em que os atuais Cotistas do Fundo poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto na Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Direito de Preferência”, na página 40 deste Prospecto Definitivo.

Pessoas Vinculadas

Significam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Definitivo.

Plano de Distribuição

O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 45 deste Prospecto Definitivo.

Política de Investimento

A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo IV do Regulamento e na Seção “5. SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO - Política de Investimento”, na página 68 deste Prospecto Definitivo.

Política de Voto

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

Preço por Cota

O preço de cada Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$106,48 (cento e seis reais e quarenta e oito) e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Procedimento de Alocação de Ordens

O procedimento de alocação de ordens conduzido pelo Coordenador Líder, por meio do qual será feita a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Prospecto Definitivo ou Prospecto

Este prospecto definitivo da Oferta.

R047

Significa a R047 Extrema 3 Empreendimentos e Participações S.A.

Regulamento

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

Representante dos Cotistas

O representante, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 50 do Regulamento.

Reserva de Contingência

Significa uma reserva contábil que poderá ser constituída para arcar com as despesas dos Ativos, as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

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

II. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

III. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

IV. indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

V. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

VI. despesas de decoração e paisagismo;

VII. outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos imóveis e/ou dos demais Ativos (conforme aplicável).

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

Taxa de Administração

A taxa de administração paga pelo Fundo ao Administrador, nos termos do artigo 27 do Regulamento, conforme descrita na Seção “SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO – Taxa de Administração”, na página 67 deste Prospecto Definitivo.

Taxa de Gestão

A taxa de gestão paga pelo Fundo ao Gestor, nos termos do artigo 27 do Regulamento, conforme descrita na Seção “SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO – Taxa de Gestão”, na página 72 deste Prospecto Definitivo.

Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

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

2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Pública e as Novas Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Definitivo, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “6. Fatores de Risco” nas páginas 81 a 102 deste Prospecto Definitivo.

Fundo	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Gestor	VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Participantes Especiais	Sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas, pelo Coordenador Líder mediante Carta Convite e celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição, para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
Autorização	A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência, o Preço por Cota, dentre outros, forma deliberados e aprovados no Ato do Administrador.
Custodiante	Banco BTG Pactual S.A.
Escriturador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Montante Inicial da Oferta	R\$ 399.999.999,52 (trezentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e cinquenta e dois centavos), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço unitário de R\$106,48 (cento e seis reais e quarenta e oito centavos) por Nova Cota. O Montante Inicial da Oferta poderá ser (i) aumentado em função do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, (ii) diminuído em função da Distribuição Parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta.
Quantidade de Cotas da Oferta	3.756.574 (três milhões, setecentos e cinquenta e seis, quinhentas e setenta e quatro) Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude da emissão das Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Montante Mínimo da Oferta	Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo de R\$ 75.999.887,04 (setenta e cinco milhões, novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e oitenta e sete reais e quatro centavos), equivalente a 713.748 (setecentos e treze mil, setecentas e quarenta e oito) Novas Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.

Destinação dos Recursos	Os recursos líquidos da Oferta serão destinados para a aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta e do Regulamento do Fundo, observado o disposto na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação de Recursos”, na página 43 deste Prospecto Definitivo. Os recursos também serão utilizados no pagamento do comissionamento do Coordenador Líder e dos demais custos da Oferta.
Características, vantagens e restrições das Novas Cotas	<p>As Novas Cotas do Fundo (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.</p> <p>O Fundo manterá contrato com o Escriturador, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo.</p> <p>Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Novas Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3, sendo certo que as Novas Cotas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da B3.</p> <p>Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p>
Preço por Cota	R\$106,48 (cento e seis reais e quarenta e oito) por Nova Cota, fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.
Número de séries	Série única.
Regime de distribuição das Novas Cotas	As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez	Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

Investidores da Oferta ou Público Alvo da Oferta

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

Não obstante o Público Alvo do Fundo possuir uma previsão mais genérica, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras, clubes de investimento, fundos de investimento imobiliário e de entidades de previdência complementar constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494.

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

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

Distribuição parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta.

As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição deverão ser canceladas.

O Cotista, ao exercer seu Direito de Preferência, ou o Investidor da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (i) da integralidade do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) da quantidade mínima de Novas Cotas, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta.

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

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

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta ou de

quantidade mínima de Novas Cotas que não foi atingida pela Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores já depositados serão devolvidos aos referidos Investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. **Para mais informações sobre a distribuição parcial das Cotas, veja a seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da não colocação do Montante da Oferta”, na página 101 deste Prospecto Definitivo.**

Forma de Subscrição e Integralização

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a Seção “4. Termos e Condições da Oferta” na página 37 deste Prospecto Definitivo.

Opção de Lote Adicional

Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo poderá, por meio do Gestor e do Administrador, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício da Opção de Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional.

Direito de Preferência

Será conferido o direito de preferência aos Cotistas detentores de Cotas do Fundo na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, na proporção do número de Cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas, equivalente a 1,23979339933, nos termos dos documentos da Oferta. Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3. **Para mais informações acerca do Direito de Preferência ver seção “3. Termos e Condições da Oferta – Direito de Preferência” na página 40 deste Prospecto.**

Plano de Distribuição

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

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado **nos termos previstos na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Plano de Distribuição” na página 45 deste Prospecto Definitivo.**

Pedido de Subscrição

Durante o Período de Alocação, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de um ou mais Pedido(s) de Subscrição, os quais serão considerados de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Período de Alocação

O período compreendido entre os dias 06 de agosto de 2019 e 22 de agosto de 2019 (inclusive), conforme indicado na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 60 deste Prospecto.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM 505: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, ao Gestor ou às

Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Definitivo.

Procedimento de Alocação de Ordens

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 102 DESTE PROSPECTO.**

Investimento Mínimo

100 (cem) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$10.648,00 (dez mil, seiscentos e quarenta e oito reais) por Investidor.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Alocação de Ordens, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de um ou mais Pedido(s) de Subscrição, os quais serão considerados de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. **Para maiores informações, vide Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 47 deste Prospecto Definitivo.**

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 30% (trinta) das Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão

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

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas objeto da Oferta remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos previstos **na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional” na página 49 deste Prospecto Definitivo.**

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário. **Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Institucional” na página 49 deste Prospecto Definitivo.**

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Cota da Emissão receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Com relação ao tratamento de recibo de cotas relacionado aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência veja a Seção “Direito de Preferência” na página 40 deste Prospecto.

Durante o período em que os recibos de Cotas de Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

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

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 102 DESTE PROSPECTO.

Formador de Mercado

Significa a instituição financeira que poderá ser contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

Registro na CVM

O pedido de registro automático da Oferta foi apresentado à CVM em 26 de junho de 2019. A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

Condições Precedentes

O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de todas as condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, descritas no Contrato de Distribuição, até a disponibilização do Anúncio de Início da Oferta.

Para maiores informações sobre as Condições Precedentes, veja a Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Contrato de Distribuição – Condições Precedentes” na página 53 deste Prospecto Definitivo.

Liquidação da Oferta

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

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação das Ordens pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final no Montante inicial da Oferta.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço por Cota, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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

Procedimentos para subscrição e integralização de Cotas

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

Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, observadas na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 49 deste Prospecto, e na Seção “4.

Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional”, na página 49 deste Prospecto, respectivamente.

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

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

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

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

Negociação

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

Não obstante, as Novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Novas Cotas do Fundo e a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção da autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Taxa de ingresso e taxa de saída

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

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

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

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do anúncio de retificação que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

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

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à

data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

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

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

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

Inadequação de investimento

O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “6. Fatores de Risco”, na página 81 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR NOVAS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Fatores de Risco

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 81 A 102 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE NOVAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Informações adicionais

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Outras Informações”, na página 60 deste Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Administrador e Escriturador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ At.: Sr. Rodrigo Natividade Cruz Ferrari Tel.: (11) 3383-2715 Fax: (11) 3383-3100 E-Mail: Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com Website: www.btgpactual.com
Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares, CEP 04543-010 - São Paulo - SP At.: Fabio Fukuda Telefone: (11) 3526-1300 E-mail: dcm@xpi.com.br / juridomc@xpi.com.br Website: www.xpi.com.br
Gestor	VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA. Rua Funchal, 418, Vila Olímpia CEP 04551-060 - São Paulo - SP At.: Sérgio Lemos de Magalhães Telefone: (11) 2344-2525 E-mail: smagalhaes@vbirealestate.com Website: http://www.vbirealestate.com
Custodiante	BANCO BTG PACTUAL S.A. Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte) Torre Corcovado, Botafogo CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ At.: Sra. Carolina Cury Maia Costa Tel.: (11) 3383-2715 Fax: (11) 3383-3100 E-Mail: Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com Website: www.btgpactual.com
Assessores Legais do Coordenador Líder	LEFOSSE ADVOGADOS Rua Tabapuã, 1.227, 14º andar CEP 04533-014 – São Paulo - SP At.: Roberto Zarour Telefone: (11) 3024-6100 E-mail: roberto.zarour@lefosse.com Website: www.lefosse.com.br

Assessores Legais do Gestor

TAUIL & CHEQUER ASSOCIADO MAYER BROWN LLP

Avenida Juscelino Kubitschek, 1455, 6º andar, Vila Olímpia

04533-085 – São Paulo – SP

At.: Dr. Bruno Cerqueira

Telefone: (11) 2504-4694 | +55 (11) 3356-1700

E-mail: bcerqueira@mayerbrown.com

Site: www.tauilchequer.com.br

**Auditores Independentes do
Fundo**

KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

Fax +55 (11) 3940-1501

www.kpmg.com.br

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

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

A Oferta

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

Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas

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

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

A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência, o Preço por Cota, dentre outros, foram deliberados e aprovados no ato particular do Administrador, realizado em 25 de junho de 2019, o qual foi registrado junto ao 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 1923572 em 25 de junho de 2019, por meio do qual a Emissão, a Oferta e o Preço por Cota foram deliberados e aprovados, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas para a subscrição de Novas Cotas.

Montante Mínimo da Oferta

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo de R\$ 75.999.887,04 (setenta e cinco milhões, novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e oitenta e sete reais e quatro centavos), equivalente a 713.748 (setecentos e treze mil, setecentas e quarenta e oito) Novas Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.

Quantidade de Cotas objeto da Oferta

O Coordenador Líder, em conjunto com as Participantes Especiais, realizarão a distribuição pública de 3.756.574 (três milhões, setecentos e cinquenta e seis, quinhentas e setenta e quatro) de Novas Cotas, ao preço de R\$106,48 (cento e seis reais e quarenta e oito) por Nova Cota, perfazendo o montante total de R\$ 399.999.999,52 (trezentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e cinquenta e dois centavos).

O Montante Inicial da Oferta poderá ser (i) aumentado em função do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, (ii) diminuído em função da Distribuição Parcial, observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido do Lote Adicional, ou seja, poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), correspondente a um montante de até R\$ 80.000.021,20 (oitenta milhões e vinte e um reais e vinte centavos), correspondente a até 751.351 (setecentos e cinquenta e um, trezentas e cinquenta e uma) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador ou do Gestor.

As Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito “Novas Cotas”. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

Distribuição parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta.

As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição deverão ser canceladas.

O Cotista, ao exercer seu Direito de Preferência, ou o Investidor da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (i) da integralidade do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) da quantidade mínima de Novas Cotas, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta.

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

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

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta ou de quantidade mínima de Novas Cotas que não foi atingida pela Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores já depositados serão devolvidos aos referidos Investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Para maiores informações sobre a distribuição parcial das Cotas, veja a seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da não colocação do Montante da Oferta”, na página 101 deste Prospecto Definitivo.

Regime de distribuição das Cotas

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

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, devendo ser respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos da Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 39 deste Prospecto.

Direito de Preferência

É assegurado aos atuais Cotistas, detentores de Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, equivalente a 1,23979339933.

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

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

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

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

CEP 22250-040 - Rio de Janeiro -RJ

Telefone para esclarecer dúvidas ou obter mais informações: (11) 3383 2715

O horário de atendimento é em dias úteis, das 9h às 18h.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, observados os termos e condições descritos no Seção “Distribuição Parcial”, na página 39 deste Prospecto.

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

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo, (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; (f) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

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

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

Preço por Cota

O Preço por Cota no valor de R\$106,48 (cento e seis reais e quarenta e oito) por Nova Cota, foi aprovado por ato próprio do Administrador, datado de 25 de junho de 2019, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

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

tenha apresentado seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, observadas a Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 49 deste Prospecto e a Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional”, na página 49 deste Prospecto, respectivamente.

Forma de Subscrição e Integralização

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos da B3, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação das Novas Cotas junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço por Cota.

Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo

O valor do Investimento Mínimo para aplicações em Novas Cotas de Emissão do Fundo é de R\$10.648,00,00 (dez mil, seiscentos e quarenta e oito reais), equivalentes a 100 (cem) Novas Cotas.

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

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

Características, vantagens e restrições das Novas Cotas

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

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

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

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

Público Alvo da Oferta

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

Não obstante o Público Alvo do Fundo possua uma previsão mais genérica, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras, clubes de investimento, fundos de investimento imobiliário e de entidades de previdência complementar constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494.

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

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

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos da Oferta serão destinados para a aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta e do Regulamento do Fundo, conforme disposto abaixo.

Nessa data o Gestor possui acordo de exclusividade para a aquisição de 3 (três) ativos, quais sejam: (i) Galpão 5; (ii) Galpão Metropolitana São Paulo; e (iii) Galpão Logístico Sul.

O Galpão 5 possui 23.789 m² de área bruta locável e a construção possui término previsto e obtenção do Habite-se para o final do mês de Julho de 2019. O Galpão 5 encontra-se locado por meio de um contrato de locação atípico, na modalidade *Built to Suit* (BTS), com prazo de vigência até o ano de 2029 para a Ambev S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.526.557/0001-00, empresa que atua no setor de industrialização e comercialização de bebidas alcoólicas e não alcoólicas. O Gestor espera a aquisição deste ativo com um *cap rate* entre 8,5% e 9,5% sobre o aluguel atual.

O Galpão Metropolitana São Paulo, que é um galpão logístico localizado na região metropolitana de São Paulo, Estado de São Paulo, com aproximadamente 30 mil metros quadrados de área construída, atualmente 100% locado para um único inquilino com um contrato de locação atípico, sendo que a o Gestor espera a aquisição deste ativo com um *cap rate* entre 9% e 10% sobre o aluguel atual; e

O Galpão Logístico Sul, que é um complexo logístico na região metropolitana de capital de determinado estado localizado na região Sul do Brasil, resultando na propriedade de aproximadamente 100 mil metros quadrados de área construída locável, sendo que o Gestor espera a aquisição deste ativo com um *cap rate* entre 9,5% a 10,5% sobre o aluguel atual.

No caso de captação do montante total da Oferta e caso as condições precedentes para a aquisição de cada ativo venham a ser implementadas, o Fundo adquirirá os 3 (três) ativos mencionados acima, sendo que o restante dos recursos líquidos oriundos da Oferta serão destinados para a aquisição de outros Ativos Alvo que sejam compatíveis com a Política de Investimentos do Fundo, nos termos do Regulamento do Fundo.

Abaixo encontra-se uma tabela considerando a captação do montante total da Oferta:

Estimativa de Valor de Aquisição do Ativo¹ (R\$)

Ativo	Cap Rate Range	Valor Mínimo Estimado por Ativo	Percentual em Relação ao Montante da Oferta	Valor Máximo Estimado por Ativo	Percentual em Relação ao Montante da Oferta
Galpão 5	8,5% a 9,5%	R\$ 62.000.000,00	16%	R\$ 70.000.000,00	18%
Galpão Metropolitana São Paulo	9,0% a 10,0%	R\$ 94.000.000,00	24%	R\$ 110.000.000,00	28%
Galpão Logístico Sul	9,5% e 10,5%	R\$ 40.000.000,00	10%	R\$ 65.000.000,00	16%
Estimativa das Despesas de Emissão		R\$ 14.105.807,33	4%	R\$ 14.105.807,33	4%
Recursos Para Aquisição de Ativos Futuros		R\$ 189.894.192,19	47%	R\$ 140.894.192,19	35%
Total Captação (Montante Mínimo)		R\$ 399.999.999,52	100%	R\$ 399.999.999,52	100%

Observado o Montante Mínimo da Oferta, no caso de captação parcial o Fundo pretende observar a seguinte Ordem de Aquisição:

- (i) Galpão 5, no caso de captação do Montante Mínimo da Oferta;
- (ii) Galpão Metropolitana São Paulo;
- (iii) Galpão Logístico Sul; e
- (iv) outros Ativos Alvo, conforme Política de Investimento prevista no Regulamento do Fundo.

A tabela abaixo apresenta os percentuais considerando apenas a captação do Montante Mínimo da Oferta:

Estimativa de Valor de Aquisição dos Ativos¹ (R\$)

Ativo	Cap Rate Range	Valor Mínimo Estimado por Ativo	Percentual em Relação ao Montante da Oferta	Valor Máximo Estimado por Ativo	Percentual em Relação ao Montante da Oferta
Galpão 5	8,5% a 9,5%	R\$ 62.000.000,00	82%	R\$ 70.000.000,00	92%
Estimativa das Despesas de Emissão		R\$ 3.234.240,86	4%	R\$ 3.234.240,86	4%
Recursos Para Aquisição de Ativos Futuros		R\$ 10.765.646,18	14%	R\$ 2.765.646,18	4%
Total Captação		R\$ 75.999.887,04	100%	R\$ 75.999.887,04	100%

¹Incluindo ITBI, corretagem e despesas de cartório

A tabela abaixo apresenta os percentuais considerando a captação do montante de R\$187.000.000,00 (cento e oitenta e sete milhões de reais), necessário para aquisição do Galpão 5 e do Galpão Metropolitana São Paulo:

Estimativa de Valor de Aquisição dos Ativos¹ (R\$)

Ativo	Cap Rate Range	Valor Mínimo Estimado por Ativo	Percentual em Relação ao Montante da Oferta	Valor Máximo Estimado por Ativo	Percentual em Relação ao Montante da Oferta
Galpão 5	8,5% a 9,5%	R\$ 62.000.000,00	33%	R\$ 70.000.000,00	37%
Galpão Metropolitana São Paulo	9,0% a 10,0%	R\$ 94.000.000,00	50%	R\$ 110.000.000,00	59%
Estimativa das Despesas de Emissão		R\$ 6.891.653,09	4%	R\$ 6.891.653,09	4%
Recursos Para Aquisição de Ativos Futuros		R\$ 24.108.346,91	13%	R\$ 108.346,91	0%
Total Captação		R\$ 187.000.000,00	100%	R\$ 187.000.000,00	100%

¹Incluindo ITBI, corretagem e despesas de cartório

A tabela abaixo apresenta os percentuais considerando a captação do montante de R\$255.000.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco milhões de reais), necessário para aquisição do Galpão 5, do Galpão Metropolitana São Paulo e Galpão Logístico Sul:

Estimativa de Valor de Aquisição dos Ativos¹ (R\$)

Ativo	Cap Rate Range	Valor Mínimo Estimado por Ativo	Percentual em Relação ao Montante da Oferta	Valor Máximo Estimado por Ativo	Percentual em Relação ao Montante da Oferta
Galpão 5	8,5% a 9,5%	R\$ 62.000.000,00	24%	R\$ 70.000.000,00	27%
Galpão Metropolitana São Paulo	9,0% a 10,0%	R\$ 94.000.000,00	37%	R\$ 110.000.000,00	43%
Galpão Logístico Sul	9,5% e 10,5%	R\$ 40.000.000,00	16%	R\$ 65.000.000,00	25%
Estimativa das Despesas de Emissão		R\$ 9.240.447,50	4%	R\$ 9.240.447,50	4%
Recursos Para Aquisição de Ativos Futuros		R\$ 49.759.552,50	20%	R\$ 759.552,50	0%
Total Captação		R\$ 255.000.000,00	100%	R\$ 255.000.000,00	100%

¹Incluindo ITBI, corretagem e despesas de cartório

Sendo assim, no caso de captação do Montante Mínimo da Oferta, o Fundo pretende adquirir o Galpão 5.

A aquisição do Galpão 5 dar-se-á por meio da aquisição de 100% (cem por cento) das ações representativas do capital social da R047, sociedade que possui como único ativo o Galpão 5 e que encontra-se em fase final de construção, e que faz parte do condomínio logístico onde está inserido o Empreendimento Extrema, que já é atualmente de propriedade do Fundo.

A aquisição do Galpão 5 está condicionada: (i) à obtenção, por parte do atual proprietário do imóvel, do Habite-se e demais documentos que caracterizam o término da construção e o início do pagamento do aluguel do imóvel pela locatária; (ii) à elaboração de laudo de avaliação; (iii) à obtenção da aprovação pelos respectivos vendedores das condições finais de venda e (iv) à aprovação da aquisição pela Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, conforme indicado a seguir. Atualmente, os acionistas da R047 são: (i) Extrema III Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Investimento no Exterior; e (ii) Mextrema Montagens e Empreendimentos Imobiliários Ltda., sendo certo que o Extrema III Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Investimento no Exterior é gerido pelo Gestor.

Dessa forma, a aquisição das referidas sociedades pelo Fundo é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, observado o seguinte quórum, previsto no parágrafo primeiro do artigo 20 da Instrução CVM 472:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

Caso o conflito de interesse não seja aprovado na Assembleia Geral de Cotistas referida acima, o Fundo pretende observar a Ordem de Aquisição acima indicada para aquisição do Galpão Metropolitana São Paulo e do Galpão Logístico Sul, e ainda, de outros Ativos Alvo, conforme Política de Investimento prevista no Regulamento do Fundo.

O valor da aquisição dos Ativos Alvo da Oferta será determinado em laudo de avaliação a ser divulgado previamente à realização da referida Assembleia Geral de Cotistas, sendo que a estimativa de seus valores estão indicadas na tabela acima.

Nos termos do parágrafo acima, a Destinação dos Recursos da Oferta possui situação de conflito de interesses e, portanto, sua concretização dependerá de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas. Para maiores informações sobre este tema, vide página 70 deste Prospecto Definitivo.

Caso seja necessária aprovação de conflito de interesse, em sede de Assembleia Geral de Cotistas, para a concretização da Destinação de Recursos, sugerimos que os cotistas do Fundo compareçam a referida Assembleia Geral de Cotistas.

A aquisição do Galpão Metropolitana São Paulo e Galpão Logístico Sul estão condicionadas: (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores desses respectivos ativos; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria desses ativos; e (iii) à realização da presente Oferta, observado o disposto abaixo em relação à distribuição parcial da Oferta e ao Montante Mínimo da Oferta, bem como observado o montante necessário para efetivar essas aquisições (conforme tabela prevista acima e Ordem de Aquisição). Nessa data, ainda não existe laudo de avaliação para nenhum desses ativos, sendo que essas avaliações serão realizadas previamente à aquisição de cada um dos ativos.

Devido às cláusulas de confidencialidade previstas nos acordos de exclusividade para a aquisição dos 3 (três) ativos indicados acima, as características dos referidos ativos, bem como maiores detalhamentos das condições das operações de compra e venda, serão divulgados aos Cotistas do Fundo oportunamente, por meio de comunicado a ser enviado pelo Administrador, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável. É possível que o Fundo adquira, com recursos existentes no caixa do Fundo, de forma parcelada, um ou mais dos ativos supramencionados, durante a realização da Oferta. Porém, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os *proprietários avancem, inclusive por ocasião da due diligence* atualmente em andamento, por conta da perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que: (i) os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta; e (ii) 100% (cem por cento) dos recursos a serem captados no âmbito da Oferta ainda não possuem destinação garantida. Ainda, caso qualquer ativo mencionado acima não seja adquirido por conta do não implemento das condições precedentes para a sua aquisição o Fundo poderá vir a comprar os demais ativos expostos acima sem considerar a Ordem de Aquisição. Para maiores informações sobre o tema, vide Fatores de Risco - **Riscos referentes à aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, na página 102 deste Prospecto Definitivo**. Com exceção dos ativos indicados acima, o Fundo, inclusive por meio do seu Administrador ou Gestor, não celebrou qualquer instrumento definitivo que lhe garanta o direito na aquisição, com os recursos decorrentes da Oferta, de quaisquer outros Ativo Alvo, de modo que a Destinação de Recursos ora descrita é estimada, não configurando qualquer compromisso do Fundo, do Administrador ou do Gestor em relação à efetiva aplicação dos recursos obtidos no âmbito da Emissão, cuja concretização dependerá, dentre outros fatores, da existência de Ativos Alvo disponíveis para investimento pelo Fundo.

NÃO HÁ GARANTIAS DE QUE: (I) O FUNDO IRÁ EFETIVAR ESSAS AQUISIÇÕES; (II) OS VALORES DE AQUISIÇÃO ESTIMADOS ACIMA SERÃO OBSERVADOS; E (III) OS CAP RATE ESTIMADOS ACIMA SERÃO ATINGIDOS. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE NÃO AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO, VIDE SEÇÃO “FATORES DE RISCO – RISCO DA NÃO AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA” NA PÁGINA 100 DESTE PROSPECTO.

ADICIONALMENTE, PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE COLOCAÇÃO PARCIAL DA OFERTA, VIDE SEÇÃO “FATORES DE RISCO – RISCOS DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA” NA PÁGINA 101 DESTE PROSPECTO.

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Novas Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

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

- (i) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;
- (ii) após a disponibilização deste Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão protocolados na CVM em até 1 (um) Dia Útil, após sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;

- (iv) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (v) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais cotistas não se aplica o Investimento Mínimo;
- (vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no primeiro Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas a serem distribuídas na Oferta;
- (vii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas, cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (viii) durante o Período de Alocação de Ordens que ocorrerá após o Período de Exercício Direito de Preferência, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo;
- (ix) Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme o disposto na Seção “Oferta Não Institucional”, na página 47 deste Prospecto;
- (x) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;
- (xi) Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme disposto na Seção “Oferta Institucional”, na página 49 deste Prospecto;
- (xii) após o término do Período de Alocação de Ordens, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (xiii) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o boletim de subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;
- (xiv) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;
- (xv) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta; e
- (xvi) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
- (xvii) Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas. O Fundo poderá, mas não obrigatoriamente deverá, contratar o Formador de Mercado para fomentar a liquidez das Novas Cotas.
- (xviii) Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da 2ª Emissão.

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

Pedido de Subscrição

Durante o Período de Alocação, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de um ou mais Pedido(s) de Subscrição, os quais serão considerados de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Período de Alocação

O período compreendido entre os dias 06 de agosto de 2019 e 22 de agosto de 2019 (inclusive), conforme indicado na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 80 deste Prospecto.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505, conforme alterada: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Definitivo.

Procedimento de Alocação de Ordens

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas objeto da Oferta, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Cotas do Lote Adicional.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 102 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Alocação de Ordens, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas, deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de um ou mais Pedido(s) de Subscrição, o(s) qual(is) será(ão) de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ter sido cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

O Investidor Não Institucional, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Subscrição, deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 102 DESTES PROSPECTOS;**

(ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção “Distribuição Parcial”, na página 39 deste Prospecto”;

(iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do(s) Pedido(s) de Subscrição;

(iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, até às 11:00 da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Subscrição será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta;

(v) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Subscrição e o Preço por Cota, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 51 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração; e

(vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nela aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e na Seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 51 abaixo.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTOS, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 81 A 102 DESTES PROSPECTOS PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVAS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DO(S) PEDIDO(S) POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 30% (trinta por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.

Oferta Institucional

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

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação de Ordens, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscreta, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor;

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 102 DESTA PROSPECTO;**

(iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção “Distribuição Parcial”, abaixo (página 39);

(iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento;

(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o Preço da Cota e

(vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional pelo Preço da Cota, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e na Seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 51 abaixo.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

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

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

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

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 102 DESTA PROSPECTO.**

Liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação de Ordens, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido e eventual emissão de Cotas do Lote Adicional; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final da Alocação.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, terá devolvido os valores já depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Subscrição ou ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos aos Investidores acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado Final da Alocação. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Assim, na data do Procedimento de Alocação de Ordens, será definido pelo Coordenador Líder o valor efetivamente colocado na Oferta.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400/03, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas. Esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Procedimentos para subscrição e integralização das Novas Cotas

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

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

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

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

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

Formador de Mercado

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM 384, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de Formador de Mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

O Fundo poderá contratar Formador de Mercado, para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3.

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

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM,

o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do anúncio de retificação que informará sobre a modificação da Oferta seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

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

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

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

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

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

Negociação no mercado secundário

As Novas Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no DDA, administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3. Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. A admissão à negociação das Novas Cotas foi deferida em 04 de julho de 2019 pela B3, sujeita à obtenção do registro na CVM.

O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.

Contrato de Distribuição

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

Nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar Participantes Especiais, credenciados junto à B3, caso entenda adequado, para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas, devendo, para tanto, ser celebrados termos de adesão ao Contrato de Distribuição e carta convite, a ser encaminhada pelo Coordenador Líder aos Participantes Especiais, que podem aderir ao referido convite e, neste caso, poderão ser representados pela B3 para fins de assinatura do Termo de Adesão.

O Contrato de Distribuição estabelece que o cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento das seguintes condições precedentes:

- (i) aceitação pelo Coordenador Líder, pelo Administrador e pelo Gestor da contratação dos assessores legais (“Assessores Legais”) e dos demais prestadores de serviços, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pelo Gestor;
- (ii) acordo entre o Coordenador Líder, o Gestor e o Administrador quanto à estrutura da Oferta, do Fundo, das Novas Cotas e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória às Partes e aos Assessores Legais e em concordância com a legislação e normas aplicáveis;
- (iii) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Regulamento;
- (iv) obtenção do registro das Novas Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;
- (v) manutenção do registro do Gestor e do Administrador perante a CVM, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado;
- (vi) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, de toda documentação necessária à efetivação da Oferta e à constituição do Fundo, incluindo, sem limitação, o instrumento de constituição do Fundo, o Regulamento, o Contrato de Distribuição, o Ato do Administrador na forma do Regulamento, aprovando a realização da operação conforme a estrutura da Oferta, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (vii) realização de due diligence, conforme escopo acordado com o Gestor, previamente ao início do *road show* e à Data de Liquidação;
- (viii) fornecimento pelo Fundo e pelo Gestor, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *due diligence*, conforme escopo acordado com o Gestor, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais;
- (ix) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pelo Gestor e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Gestor e o Fundo serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;

- (x) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverão decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xi) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *due diligence* jurídica elaborada pelos Assessores Jurídicos nos termos do Contrato de Distribuição e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xii) recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis da Data de Liquidação da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Legais, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas neste Prospecto e as analisadas pelos Assessores Legais durante o procedimento de *due diligence*, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Novas Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
- (xiii) obtenção pelo Gestor e pelo Administrador, suas afiliadas e pelas demais partes envolvidas, conforme aplicável, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos documentos da Oferta, junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, se aplicável; (c) órgão dirigente competente do Gestor e do Administrador, conforme o caso;
- (xiv) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Gestor, do Administrador, e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xv) manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xvi) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária do Gestor (exceto se previamente informada ao Coordenador Líder), do Administrador e/ou de qualquer sociedade controladas ou coligadas do Gestor e do Administrador (diretas ou indiretas), de qualquer controlador (ou grupo de controle) do Gestor e/ou do Administrador, conforme o caso, ou sociedades sob controle comum do Administrador (sendo o Gestor e/ou o Administrador, conforme o caso, e suas respectivas sociedades acima elencadas, em conjunto, o “**Grupo Econômico**”), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e do Grupo Econômico do Administrador, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto do Gestor e/ou do Administrador;
- (xvii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Gestor, e/ou ao Administrador e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, bem como aos imóveis que integram o patrimônio do Fundo, condição fundamental de funcionamento;
- (xviii) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Novas Cotas, todas as declarações feitas pelo Gestor e/ou pelo Administrador e constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xix) não ocorrência de liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador que impacte a Oferta do Fundo no entendimento do Coordenador Líder; (ii) pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, que impacte a Oferta no entendimento do Coordenador Líder; ou (v) ingresso por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador em juízo, com requerimento de recuperação judicial, que impacte a Oferta no entendimento do Coordenador Líder;
- (xx) cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM 400 incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros;

- (xxi) cumprimento, pelo Gestor, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos da Oferta, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxii) recolhimento, pelo Gestor e/ou pelo Fundo, de todos tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
- (xxiii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 (FCPA) e o UK Bribery Act 2010 (“**Leis Anticorrupção**”) pelo Gestor, pelo Administrador ou por qualquer sociedades do Grupo Econômico do Gestor e Grupo Econômico do Administrador;
- (xxiv) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Gestor, pelo Administrador ou por qualquer de suas respectivas controladas;
- (xxv) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Novas Cotas e/ ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Novas Cotas aos potenciais investidores;
- (xxvi) adimplemento de todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Gestor e/ou pelo Administrador, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos;
- (xxvii) rigoroso cumprimento pelo Gestor, pelo Administrador e por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios (“Legislação Socioambiental”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Gestor e o Administrador obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxviii) autorização, pelo Gestor e pelo Administrador, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor e do Administrador nos termos do artigo 48 da Instrução CVM 400, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxix) acordo entre o Gestor e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Novas Cotas; e
- (xxx) o Fundo arcar com todo o custo da Oferta.

Adicionalmente, nos termos do Contrato de Distribuição, o Fundo responderá perante o Coordenador Líder na ocorrência de determinados fatos, responsabilizando-se pelo pagamento de valores cobrados dessas partes a título de multas, atualizações monetárias e juros.

Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Novas Cotas objeto da Oferta, o Coordenador Líder fará jus à seguinte remuneração:

(i) Comissão de estruturação: o Fundo pagará ao Coordenador Líder o valor correspondente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) calculado incidente sobre o valor total de Novas Cotas subscritas e integralizadas; e

(ii) Comissão de distribuição: o Fundo pagará ao Coordenador Líder o valor correspondente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o valor total de Novas Cotas subscritas e integralizadas. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte, conforme definido pelo Coordenador Líder, às Participantes Especiais que aderirem à Oferta, a critério do Coordenador Líder.

Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir que o Fundo pague diretamente aos Participantes Especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Gestor, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga ao Coordenador Líder.

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

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

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

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, nos endereços indicados na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Outras Informações” na página 60 deste Prospecto Definitivo.

Instituições Participantes da Oferta

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar Participantes Especiais, credenciados junto à B3, caso entenda adequado, para auxiliarem na distribuição das Cotas, devendo, para tanto, ser celebrados termos de adesão ao Contrato de Distribuição e carta convite, a ser encaminhada pelo Coordenador Líder aos Participantes Especiais, que podem aderir ao referido convite e, neste caso, poderão ser representados pela B3 para fins de assinatura do Termo de Adesão.

A participação dos Participantes Especiais não prejudicará as obrigações assumidas pelo Coordenador Líder perante o Fundo nos termos do Contrato de Distribuição, sendo que, os Participantes Especiais estão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Na hipótese de haver descumprimento, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Participante da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, devendo cancelar todas as ordens que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 06 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição por ele coordenados. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição.

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

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

Emissões Anteriores de Cotas do Fundo

Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou a 1ª (primeira) emissão de cotas, encerrada em 13 de novembro de 2018, por meio da qual foram efetivamente subscritas e integralizadas, 3.030.000 (três milhões e trinta mil) cotas, ao preço por cota de R\$100,00 (cem reais) por 680 (seiscentos e oitenta) investidores, atingindo o montante total de R\$303.000.000,00 (trezentos e três milhões de reais).

O Fundo utilizou os recursos da primeira emissão para aquisição de:

- (i) 100% (cem por cento) das ações de emissão da R016 Extrema 1 Empreendimentos e Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 11.599.617/0001-91, e da R039 Extrema 2 Empreendimentos e Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 17.659.081/0001-39, proprietárias dos imóveis nos quais o Empreendimento Extrema está construído; e
- (ii) Imóveis objeto das matrículas nºs 119.123, 119.124 e 119.125, todas do Registro de Imóveis de Guarulhos, Estado de São Paulo, nos quais o Empreendimento Guarulhos está construído.

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

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

Quantidade de Cotas do Fundo (31/03/2019)	Patrimônio Líquido do Fundo (31/03/2019)	Valor Patrimonial das Cotas (31/03/2019)
3.030.000,00	295.606.290,06	97,5598

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

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão(*) (R\$)
1	704.357,00	3.734.357,00	370.606.223,42	99,2423
2	3.756.574,00	6.786.574,00	695.606.289,58	102,4974
3	4.507.888,00	7.537.888,00	775.606.204,30	102,8944

(*)Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de março de 2019, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos seguintes cenários:

Cenário 1: Considerando o Montante Mínimo da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta e das Cotas do Lote Adicional

Histórico de Negociações

As Cotas da 1ª Emissão do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em 16 de novembro de 2018, sob o código "LVBI11". A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das cotas do Fundo para os períodos indicados:

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
2018	100,00	116,88	103,46
2017	N/A	N/A	N/A
2016	N/A	N/A	N/A
2015	N/A	N/A	N/A
2014	N/A	N/A	N/A

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
1º Tri 2019	101,00	110,00	105,77
4º Tri 2018	100,00	116,88	103,46
3º Tri 2018	N/A	N/A	N/A
2º Tri 2018	N/A	N/A	N/A
1º Tri 2018	N/A	N/A	N/A
4º Tri 2017	N/A	N/A	N/A
3º Tri 2017	N/A	N/A	N/A
2º Tri 2017	N/A	N/A	N/A

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
Mai-19	105,60	113,69	111,46
Abril-19	107,00	114,00	109,40
Mar-19	101,03	110,00	106,36
Fev-19	103,51	108,00	105,94
Jan-19	101,00	108,00	104,81
Dez-18	100,07	105,00	101,67

⁽¹⁾ Início da negociação das Cotas em 16 de novembro de 2018.

⁽²⁾ Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.

⁽³⁾ Valor Médio: Média do Valor Máximo e do Valor Mínimo.

⁽⁴⁾ Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Despesas	Custos Indicativos da Oferta FII - Base R\$)	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Distribuição (Volume Base - Com Gross Up) (1)	6.640.841,17	1,66%	1,75	1,75%
Tributos sobre Comissão de Distribuição	640.841,17	0,16%	0,17	0,17%
Comissão de Estruturação (Volume Base - Com Gross Up) (1)	6.640.841,17	1,66%	1,75	1,75%
Tributos sobre Comissão de Estruturação	640.841,17	0,16%	0,17	0,17%
Assessores Legais	260.000,00	0,07%	0,07	0,07%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,08%	0,08	0,08%
Taxa ANBIMA - Registro de Oferta Pública	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Custo de Marketing	20.000,00	0,01%	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Análise para Listagem e Anuidade	0,00	0,00%	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	11.702,66	0,00%	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (fixa)	35.107,98	0,01%	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (variável)	140.000,00	0,04%	0,04	0,04%
TOTAL	14.065.807,35	3,52%	3,70	3,70%

(1) Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.

(2) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 399.999.999,52 (trezentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e cinquenta e dois centavos).

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

(3) para mais informações sobre o cálculo e as comissões do Coordenador Líder e dos demais Participantes Especiais da Oferta, veja esta seção "Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição – Comissionamentos do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais", nas páginas 55 e 56 deste Prospecto Definitivo.

Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista		
		(1)	(2)	(3)
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na B3			26.06.2019
2.	Recebimento de Exigências pela CVM			10.07.2019
3.	Protocolo do Cumprimento de Exigências			12.07.2019
4.	Registro da Oferta			26.07.2019
5.	Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo			31.07.2019
6.	Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador Início do Período de Alocação dos Investidores (fora do Direito de Preferência)			06.08.2019
7.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3			12.08.2019
8.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3			19.08.2019
9.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador			20.08.2019
10.	Data de Liquidação do Direito de Preferência			20.08.2019
11.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência			21.08.2019
12.	Encerramento do Período de Alocação dos Investidores (fora do Direito de Preferência)			22.08.2019
13.	Data de realização do Procedimento de Alocação dos Investidores (fora do Direito de Preferência)			23.08.2019
14.	Data de Liquidação da Oferta			28.08.2019
15.	Data de Liquidação no Escriturador			29.08.2019
16.	Data estimada para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento			02.09.2019

- (1) As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.
- (2) A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.
- (3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja as Seções “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta” e “Suspensão ou Cancelamento da Oferta”, página 51 deste Prospecto.

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

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

Outras informações

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

Administrador:

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte
CEP 22250-040 – Rio de Janeiro
At.: Sr. Rodrigo Natividade Cruz Ferrari
Tel.: (11) 3383-2715
Fax: (11) 3383-3100
E-Mail: Sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com
Website: www.btgpactual.com

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

Coordenador Líder:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares, CEP 04543-010 - São Paulo - SP
At.: Fabio Fukuda
Telefone: (11) 3526-1300
E-mail: dcn@xpi.com.br / juridomc@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br
Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: www.xpi.com.br (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”).

Comissão de Valores Mobiliários:

Rio de Janeiro São Paulo
Rua Sete de Setembro, nº 111 Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º
ao 34º andares Edifício Delta Plaza
CEP 20050-901 - Rio de Janeiro – RJCEP 01333-010 – São Paulo - SP Tel.: (21) 3545-8686 Tel.: (11) 2146-2000
Website: www.cvm.gov.br

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

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro CEP 01010-901 - São Paulo - SP
Tel.: (11) 3233-2000
Fax: (11) 3242-3550
Website: <https://www.b3.com.br>

Link para acesso ao Prospecto: clicar na seguinte sequência de links: www.b3.com.br (neste website e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico – 2ª Emissão” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

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

- (i) Administrador: website: <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual>, em seguida, clicar em “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO”, em seguida em “Documentos, e, então, clicar em “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”);
- (ii) Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”);
- (iii) CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO”, acessar “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Anúncio de Início” e o “Anúncio de Encerramento”);
- (iv) B3: www.b3.com.br (neste website e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO – 2ª Emissão” e, então, localizar o Anúncio de Início ou o Anúncio de Encerramento).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - VBI LOGÍSTICO

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

Base Legal

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

Público Alvo do Fundo

As Cotas de emissão do Fundo são destinadas a investidores em geral, incluindo pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras, clubes de investimento, fundos de investimento imobiliário e de entidades de previdência complementar constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494..

Objetivo

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

Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Administração, escrituração, controladoria e custódia

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

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

observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Prospecto Definitivo e do Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral de cotistas.

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

As demais atribuições do Administrador estão previstas nos artigos 22 e seguintes do Regulamento.

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

O serviço de escrituração das Cotas será prestado pelo Administrador.

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

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

Gestão

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

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

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

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

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

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

Nos casos de substituição do Administrador, será observado o que dispõem os Artigos 34 e 35 da Instrução CVM 472.

Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias Gerais

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

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

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

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

Vedações ao Administrador

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

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

Taxa de Administração

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

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

Patrimônio Líquido	Taxa
Até R\$ 200.000.000,00	0,20%
De R\$ 200.000.000,01 até R\$ 400.000.000,00	0,15%
De R\$ 400.000.000,01 até R\$ 800.000.000,00	0,125%
Acima de R\$ 800.000.000,00	0,10%

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

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

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

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

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

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

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

Política de Investimento

Os recursos do Fundo serão aplicados segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do Regulamento, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, inclusive bens e direitos a eles relacionados, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda dos Imóveis Alvo; e (ii) auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no Regulamento.

O Fundo investirá, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido nos Ativos Alvo, e poderá ainda adquirir os ativos abaixo listados até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo: (i) LCI de emissão de uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Banco Central do Brasil, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo Financeiro, conforme aplicável; (ii) LH de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada; (iii) LIG que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s; (iv) CRI que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (a) classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s; ou (b) garantia

real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos CRI, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo Fundo; e (v) projetos imobiliários na área logística ou industrial, incluindo incorporação ou terrenos para expansão.

Caso a integralização de Cotas do Fundo seja em bens ou direitos, inclusive imóveis, essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 12 da Instrução CVM 472, sendo certo que não será necessária a aprovação pelos Cotistas da empresa especializada responsável por elaborar o referido laudo caso a empresa em questão seja uma das seguintes: CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, Colliers International do Brasil, NAI Brazil ou Dworking Consultoria Imobiliária. O Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. Adicionalmente, no caso haver conflito de interesses de qualquer ato envolvendo o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, deverá ser realizada Assembleia Geral de Cotistas para aprovação prévia de referido ato, pelos Cotistas do Fundo, nos termos do artigo 34 e seguintes da Instrução CVM 472.

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

Características das Cotas

As Cotas são de classe única, correspondem a frações ideais de Patrimônio Líquido do Fundo, têm a forma escritural e nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, observado, ainda, que a cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer nenhum direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever, observados os termos do Regulamento; e (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

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

Taxa de ingresso e de saída

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

Demonstrações financeiras e auditoria

O Administrador contratou a **KPMG Auditores Independentes**, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo.

Os trabalhos de auditoria compreendem, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

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

A indicação do Auditor Independente contratado para auditoria do Fundo encontra-se disponível na página do portal do investidor no endereço www.portaldoinvestidor.gov.br.

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

Formador de mercado

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

Adicionalmente, a contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado para o exercício da função de Formador de Mercado deverá ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as matérias descritas no artigo 40 do Regulamento.

O Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página da rede mundial de computadores e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas.

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral.

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

A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão, quanto aos demais aspectos, os artigos 40 e seguintes do Regulamento, bem como o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472.

Não se aplica a vedação de que tratam os itens acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos do bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

Perfil do Administrador

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

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

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

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

Rol dos serviços prestados:

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

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

Perfil do Coordenador Líder

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

Em 2018, as principais ofertas que a XP participou como coordenador líder foram: FIDC em duas séries da 1ª Emissão Light S.E.S.A (R\$ 1.400.000.000,00), FIDC em duas séries da 1ª Emissão da Contour (R\$475 milhões), Debêntures simples em três séries da 13ª Emissão da Copasa (R\$700 milhões), Debêntures simples em série única da 2ª Emissão da XP Investimentos (R\$400 milhões), FII em série única da 4ª Emissão da VINCI (R\$500 milhões), FII em série única da 2ª Emissão da XP Log (R\$367 milhões), CRA da 1ª série da 24ª emissão da São Martinho (R\$287 milhões), CRA da 161ª série da 1ª emissão da Coruripe (R\$255 milhões), CRI da 1ª série da 8ª emissão da Cyrela (R\$ 395 milhões), CRI da 104ª série da 1ª emissão da Tenda (R\$266 milhões).

Atualmente o Coordenador Líder possui presença no atendimento do investidor pessoa física e institucional, com mais de 892.000 (oitocentos e noventa e dois mil) clientes ativos, resultando em um volume próximo a R\$240 (duzentos e quarenta bilhões de reais) de ativos sob custódia.

Ainda, o Coordenador Líder possui cerca de 660 (seiscentos e sessenta) escritórios afiliados e cerca de 3.950 (três mil, novecentos e cinquenta) agentes autônomos.

No ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos o Coordenador Líder fechou até o mês de Abril de 2019, em 5º lugar em número de operações, 7º em volume de origemação e 6º em distribuição.

Perfil do Gestor

Localizado em São Paulo, o Gestor tem atuação com foco exclusivo no mercado imobiliário brasileiro. Até hoje, a VBI Real Estate comprometeu capital de aproximadamente R\$2,4 bilhões proveniente de investidores institucionais e no mercado aberto pulverizado. Por meio de fundos exclusivos, fundos negociados em balcão organizado, veículos de co-investimento e joint ventures, a VBI Real Estate investiu ou comprometeu capital em mais de 34 investimentos de equity ou crédito nos setores de shopping centers, escritórios, residenciais, moradia estudantil, crédito estruturado e logísticos.

Especificamente no segmento de shopping centers, o Gestor investiu em 3 empreendimentos localizados nos Estados de São Paulo e Rio Grande do Sul, os quais somam área bruta locável de 78.682m² e foram comprometidos aproximadamente 308 milhões de reais de capital.

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

Adicionalmente, no setor de escritórios e prédios comerciais, o Gestor investiu em 5 empreendimentos situados nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro, os quais totalizam área bruta locável de 94.267 m², comprometendo aproximadamente 567 milhões de reais de valor agregado de capital.

No que diz respeito ao segmento logístico, a VBI Real Estate investiu em 3 empreendimentos localizados nos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais, os quais possuem área bruta locável de 162.964 m² e nos quais foram comprometidos cerca de 333 milhões de reais de capital. Atualmente é gestora do VBI Logístico (LVBI11) negociado na bolsa brasileira com a estratégia de gestão ativa no setor logístico.

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

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

Em 2015, foi lançado o terceiro fundo de private equity com foco no mercado imobiliário brasileiro, o Brazil Real Estate opportunities III (“BREOF III”), para investir de forma oportunista em toda a estrutura de capital em diversos segmentos do mercado imobiliário. Atualmente, com a contabilização dos co-investidores, gere capital comprometido de 120 milhões de dólares exclusivamente nesta estratégia.

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

Estratégia de gestão

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

Sumário da Experiência Profissional do Gestor

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

Rodrigo Abbud - Rodrigo é sócio fundador da VBI Real Estate e está envolvido em todos os investimentos da VBI Real Estate desde sua criação em 2006. Formado em Engenharia pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, com MBA pela Reading University (UK), College of Estate Management e pós-graduado em Project Management pelo Royal Institute of Chartered Surveyors (UK) e Fellow pelo RICS. Iniciou sua carreira em 1994 na Bolsa de Valores de São Paulo. Em 1997 juntou-se à CB Richard Ellis, empresa de consultoria imobiliária, atuando na áreas comercial e de relacionamento com investidores durante 11 anos.

Ken Wainer - Ken é sócio fundador da VBI Real Estate e está envolvido em todos os investimentos da VBI Real Estate desde sua criação em 2006. Antes da VBI Real Estate, Ken foi um dos sócios fundadores da Vision Brazil e era responsável por originar e estruturar investimentos, e gerir carteiras para fundos de investimentos com um total de ativos sob gestão de aproximadamente US\$2 bilhões. Sua carreira conta com 18 anos de experiência como gestor de investimentos, consultor de fusões e aquisições e finanças corporativas em Nova York e São Paulo. Anteriormente, trabalhou na Violy, Byorum & Partners, Bear Stearns & Co., Inc., e Hellmold Associates, Inc. Ken mora em São Paulo, está no Brasil há 21 anos e é fluente em Português. Ken se graduou pela Harvard College e M.B.A. pelo MIT Sloan School Management.

Alexandre Bolsoni – Investimentos em Ativos Logísticos - Alexandre tem 18 anos de experiência profissional e integra a VBI Real Estate desde 2010. Atualmente é responsável pela gestão e originação de novos negócios no segmento de galpões logísticos. Antes de se juntar a VBI Real Estate, Alexandre integrou a Cyrela, onde atuou no segmento de galpões logísticos, edifícios corporativos e projetos populares.. Anteriormente, Alexandre foi responsável pela gestão estratégica, desenvolvimento, expansões e aprovações de projetos para novas lojas no Walmart para as regiões do Nordeste e Sul no Brasil. Integrou também o departamento de locação comercial na CB Richard Ellis em São Paulo. Alexandre é graduado em engenharia pelo Instituto Mauá de Tecnologia e M.B.A. no Insper – Instituto de Ensino e Pesquisa.

Vítor Martins, CFA, CAIA – Crédito Estruturado - Vítor tem 16 anos de experiência profissional e integra a VBI Real Estate desde 2007 onde é responsável pela estratégia, originação e estruturação de investimentos de crédito imobiliário. Vítor começou sua carreira como analista de crédito na Orbitall, uma subsidiária da Citigroup, onde era responsável pelo desenvolvimento de modelos de crédito para cartões de crédito. Vítor foi também responsável pela estruturação de CRIs (certificado de recebíveis imobiliários) para a Rio Bravo Securitizadora, uma das líderes do setor no Brasil. Vítor tem graduação em engenharia e M.B.A. pela Universidade de São Paulo.

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

Encargos do Fundo

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

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

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

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

Para mais esclarecimentos a respeito da remuneração devida pelo Fundo aos seus prestadores de serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, vide a Seção “5. SUMÁRIO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO – Taxa de Administração”, na página 67 deste Prospecto Definitivo, Seção “6. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO – Demonstrações Financeiras e Auditoria”, na página 70 deste Prospecto Definitivo. Outros custos a serem arcados pelo Fundo no âmbito da Oferta encontram-se descritos na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo de Custos da Oferta”, na página 59 deste Prospecto Definitivo.

Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento, na Instrução CVM 472 ou na regulamentação em vigor como Encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

Política de distribuição de resultados

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

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

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

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

O OBJETIVO DO FUNDO NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADO OU CARACTERIZADO COMO UMA PROMESSA, GARANTIA, SUGESTÃO DE RENTABILIDADE DAS COTAS OU ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS.

Liquidação do Fundo

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

Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do Fundo obedecerão as regras previstas nos artigos 58 e seguintes do Regulamento, Instrução CVM 472 e, no que couber, as regras gerais da CVM sobre fundos de investimento.

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

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- (i) no prazo de 15 (quinze) dias:
 - a. o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
 - b. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente.

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

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

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

Política de divulgação de informações relativas ao Fundo

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

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

Os pedidos de registro de distribuições públicas de novas Cotas deverão ser acompanhados do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, atualizado pelo Administrador na data do referido pedido de registro.

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

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

- a) edital de convocação, proposta de administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- c) fatos relevantes;
- d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º da Instrução CVM 472, e com exceção das informações mencionadas no item 7 do anexo 12 da referida Instrução, quando
- e) estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; e
- g) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no item c) acima.

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

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

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

O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM 472, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

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

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

O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Regras de tributação do Fundo

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Definitivo, sendo recomendável que os Cotistas do Fundo consultem seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento no Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio. As operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25%, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

C) IR

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20%, independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica.

Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação (sujeito à inclusão na base de cálculo do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica – “IRPJ” e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”). Ademais, a depender do caso, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoa jurídica em razão do investimento no Fundo poderão, ainda, estar sujeitos à incidência da Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% da totalidade das Cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de Cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as Cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, a legislação prevê tratamento tributário privilegiado para os investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Caso essas condições sejam observadas, a tributação dos ganhos e rendimentos do investidor estrangeiro se dará da seguinte forma:

- (a) os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento);
- (b) os ganhos auferidos na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores não estarão sujeitos ao IR.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa RFB nº 1.037/10.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos Alvo: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, há regra de isenção do imposto de renda, nos termos da Lei 12.024/09.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em Ativos Financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585.

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela RFB, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros FII serão tributados pelo IR à alíquota de 20%, conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404/76.

Rentabilidade Esperada

De acordo com o Estudo de Viabilidade, a projeção de *yield* médio para o horizonte de dez anos oscilaria na faixa de 9,6% ao ano a 9,8% ao ano com projeção da taxa interna de retorno (TIR) do investimento do cotista no fundo, levando em consideração o valor da Cota, variando entre 12,4% ao ano a 12,8% ao ano, conforme premissas e dados do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto.

Não existe nenhuma garantia que tal rentabilidade seja alcançada, bem como não há como assegurar que as Cotas do Fundo terão quaisquer rendimentos, o que poderá frustrar qualquer expectativa de rentabilidade dos investidores. Nesse sentido, não será devido pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Coordenador Líder ou pelas Instituições Participantes da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos riscos descritos neste Prospecto. É recomendada ao Investidor a leitura da seção Fatores de Risco, nas páginas 81 a 102 deste Prospecto, em especial o “Risco do Estudo de Viabilidade” e o “Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções”,

constantes na página 89 deste Prospecto. Não há qualquer obrigação do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou do Coordenador Líder de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto, incluindo do Estudo de Viabilidade.

OS VALORES ACIMA DESCRITOS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Declaração nos termos do item 8 do Anexo III da Instrução CVM 400

O Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor declaram que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor e na CVM.

Principais Fatores de Risco do Fundo

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

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários. O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos Alvo, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco imobiliário. É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. FATORES DE RISCO

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

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

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

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

Riscos de mercado.

Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

Demais riscos macroeconômicos

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados ao setor imobiliário. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco - XXXIV. Riscos relativos ao setor imobiliário”, na página 92 deste Prospecto.

Riscos institucionais. O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos Alvo podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de Ativos Alvo. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

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

As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos, incluindo o atual presidente da República o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de crédito. Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos relacionados à liquidez. Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco da Marcação a Mercado. Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possui baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Riscos tributários. As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº

9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis. As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei 6.040/76 e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas. A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e

investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Risco jurídico. A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

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

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

Risco decorrente de alterações do Regulamento. O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

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

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste. No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do artigo 2º, parágrafo 2º do Regulamento, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

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

Riscos de prazo. Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. Adicionalmente, caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco de desenquadramento passivo involuntário. Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Risco de disponibilidade de caixa. Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

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

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

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários. O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos Alvo, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

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

Risco de potencial conflito de interesse. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo, e (ii) a aquisição, pelo fundo, de valores mobiliários de emissão do administrador, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmos que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas. Ainda, conforme exposto na seção "Destinação dos Recursos" constante da página 43 deste Prospecto Definitivo, o Fundo pretende adquirir o ativo denominado Galpão 5 de titularidade de pessoas ligadas ao Gestor, que é uma situação de conflito de interesse prevista no artigo 34 da Instrução CVM 472. Quando do encerramento da Oferta uma Assembleia Geral de Cotistas será convocada para deliberar sobre essa aquisição. Caso a Assembleia Geral de Cotistas aprove essa aquisição o Fundo poderá vir a comprar o Galpão 5, caso as demais condições precedentes do referido negócio venham a ser implementadas.

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

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

Risco de governança. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Risco relativo às novas emissões. No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco de restrição na negociação. Alguns dos ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Risco de Substituição do Gestor. A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo fundo dependem do Gestor e de sua equipe de pessoas, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos. Uma substituição do Gestor pode fazer com que o novo gestor adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas.

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

Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor. Durante a vigência do Fundo, o Administrador e/ou o Gestor poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo e, conseqüentemente os Cotistas, poderão sofrer perdas patrimoniais.

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

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

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento. O Fundo poderá não dispor de ofertas de imóveis e/ou ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de imóveis e/ou ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de imóveis e/ou ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor. O objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, arrendamento e/ou comercialização de imóveis. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros ativos. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos imóveis, dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas. Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação em CRI, o Fundo estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos, dentre os quais destacamos (tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos prospectos):

Riscos tributários

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

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

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

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

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

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

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

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

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

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

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

Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Risco de regularidade dos imóveis

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

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

Risco de sinistro

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

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público

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

Risco do incorporador/construtor

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

Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) integrantes do seu patrimônio, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e

venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco de desvalorização dos imóveis

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

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos ambientais

Os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, tal qual o passivo descrito na Seção 5. Sumário do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico – Descrição dos Ativos Alvo da Oferta” na página 38 deste Prospecto - que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental – incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais –, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação

das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição – inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00. Ademais, o passivo identificado na propriedade (*i.e.* contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

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

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos alugueis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários.

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao Fundo.

Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

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

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis Investidos, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

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

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo poderá ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e,

consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, o construtor dos referidos empreendimentos imobiliários poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo. Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Alvo e demais ativos que se enquadrem à Política de Investimentos do Fundo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Risco Regulatório. A legislação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

(i) Risco de alterações na Lei do Inquilinato: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a lei do inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo;

(ii) Risco de alterações na Legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos Ativos Alvo. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e

(iii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária: existe o risco de modificação na legislação tributária aplicável aos fundos de investimentos imobiliários, ou de interpretação diversa da atual, que poderão, por exemplo, acarretar a majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em fundos de investimento imobiliário, perda de isenção tributária do investimento, caso aplicável, entre outras, de modo a impactar adversamente nos negócios do Fundo, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos. A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes, destinados a operações de logística, em áreas próximas às áreas em que se situam os Ativos Alvo do Fundo poderão impactar adversamente a capacidade de o Fundo locar e renovar a locação de espaços dos Ativos Alvo do Fundo em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários do Fundo para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação. Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo:

(i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, o que poderá fazer com que o Fundo não tenha condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo; e

(ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da lei do inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional;

(iii) existe o risco de vacância, mesmo que a empresa administradora dos Ativos Alvo aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista; e

(iv) dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Risco de não contratação de seguro. Não é possível assegurar que na locação dos imóveis será contrato algum tipo de seguro. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. 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 obrigado 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 seguros não sejam renovados, 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 imóvel 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.

Risco de Pré-Pagamento. Os Ativos Alvo e Outros Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em Ativos Alvo e Outros Ativos. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Imobiliários e/ou Imóveis que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo

devida pelo Fundo, pelo Administrador e/ou pelo Gestor, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Risco relacionado às garantias dos ativos: risco de aperfeiçoamento das garantias dos ativos. Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos Alvo e Outros Ativos do Fundo, este poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos Alvo e Outros Ativos do Fundo não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

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

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

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo. Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

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

Riscos referentes à aquisição dos Ativos Alvo da Oferta

Risco da não aquisição dos Ativos Alvo da Oferta

Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os Ativos Alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Alvo da Oferta. Além disso, a aquisição do Galpão 5 dependerá de anuência prévia dos Cotistas do Fundo. A incapacidade de aquisição dos Ativos Alvo da Oferta em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante deste Prospecto, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, a capacidade do Fundo para adquirir a totalidade dos Ativos Alvo da Oferta na forma descrita na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação de Recursos” na página 43 deste Prospecto, dependerá da captação total do Montante Inicial da Oferta.

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

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

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

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

Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos Alvo da Oferta

Os Ativos Alvo da Oferta estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O Fundo pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos Ativos Alvo da Oferta. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada.

Riscos relativos à Oferta.

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

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

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Subscrição, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Distribuição Parcial” na página 39 deste Prospecto Definitivo, as Pessoas Vinculadas.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Pedido de Subscrição, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

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

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

Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Conforme previsto Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Negociação no mercado secundário” na página 53 deste Prospecto Definitivo, as Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização e o encerramento da Oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

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

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

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

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

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

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

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

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na 2ª Emissão mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro e de capitais, com o Administrador, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

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

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

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

Relacionamento do Administrador com o Gestor

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

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

Relacionamento do Administrador com o Custodiante

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

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

Relacionamento do Administrador com o Auditor Independente

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

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

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

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

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

Relacionamento do Coordenador Líder com o Custodiante

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

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

Relacionamento do Coordenador Líder com o Auditor Independente

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

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

Relacionamento entre o Gestor do Fundo e os Ativos Alvo da Oferta

Na data deste Prospecto, o Gestor do Fundo é também gestor do Extrema III Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Investimento no Exterior, quotista da R047, detentora do Galpão 5, conforme descrito neste Prospecto.

A aquisição do Galpão 5 pelo Fundo poderá estar, portanto, condicionada a aprovação prévia de Cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. Para maiores informações sobre o tema, vide seção “Destinação de Recursos” na página 43 deste Prospecto.

9. ANEXOS

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

- INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Pelo presente instrumento particular **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais infra-assinados (“**Administradora**”), **RESOLVE:**

1. Constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, emitida pela CVM em 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472/08**”), um fundo de investimento imobiliário, com a denominação “**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO**” (“**Fundo**”), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo consistirá na obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis provenientes do segmento logístico ou industrial (“**Imóveis Alvo**”), por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico (“**SPE**”), que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, observado o disposto na Política de Investimentos;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rio de Janeiro, 30 de maio de 2018.

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785	Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2018.05.30 15:45:48 -03'00'	DIANA FALCAO CAZES:0982604 7775	Digitally signed by DIANA FALCAO CAZES:09826047775 Date: 2018.05.30 15:46:12 -03'00'
--	--	---------------------------------------	--

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

(administradora do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico)

Testemunhas:

1. MAURICIO DA SILVA
MAGALHAES
SEVERINO:1094730971
3

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

Nome:
CPF:

2. RENATA VILAS BOAS
ARAUJO
COHN:10476485711

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

Nome:
CPF:

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

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

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 22f4b2fe827f5ba0640dee3bcd38d13a

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

Características do registro



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

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

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

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



Características do documento original

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

Assinaturas digitais do documento original



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

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 14/02/2018 à 14/02/2019

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

Carimbo do tempo: Não



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

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 14/02/2018 à 14/02/2019

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

Carimbo do tempo: Não



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

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 14/02/2018 à 14/02/2019

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

Carimbo do tempo: Não



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

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 09/02/2018 à 09/02/2019

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

Carimbo do tempo: Não

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO

DO FUNDO

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

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

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

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

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

DO OBJETIVO

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

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

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

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

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

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

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

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

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

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

DAS COTAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VII. nas emissões de Cotas do **FUNDO** com integralização em séries, caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento), bem como deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;

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

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

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

DA TAXA DE INGRESSO

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

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

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

- I. distribuição de Cotas;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e a Gestora em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV. formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

§ 1º - Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. Para que o serviço a que se refere o inciso I deste artigo seja prestado pela própria **ADMINISTRADORA** ou pela Gestora, ou por pessoas a eles ligadas, salvo no caso da primeira distribuição de Cotas do **FUNDO**, a contratação de tal serviço deverá ser objeto de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotista, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

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

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

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

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

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

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

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

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

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

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

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

XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

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

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

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

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

Patrimônio Líquido	Taxa
Até R\$ 200.000.000,00	0,20%
De R\$ 200.000.000,01 até R\$ 400.000.000,00	0,15%
De R\$ 400.000.000,01 até R\$ 800.000.000,00	0,125%
Acima de R\$ 800.000.000,00	0,10%

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

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

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

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

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

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

DA GESTORA

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

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

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

- XI. recomendar à **ADMINISTRADORA** a estratégia de investimento e desinvestimento em imóveis e em SPEs;
- XII. elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO** na área imobiliária;
- XIII. representar o **FUNDO**, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e
- XIV. recomendar à **ADMINISTRADORA** a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou sua valorização.

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

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

Art. 30 - A Gestora exercerá o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do **FUNDO**, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

Art. 31 - A Gestora, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

Art. 32 - A Gestora exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento, sendo que a Gestora tomará as decisões de voto com base em suas

próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do **FUNDO** sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

Art. 33 - A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores:
<http://www.vbirealestate.com/site/institucional>

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

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E/OU DA GESTORA

Art. 34 - A **ADMINISTRADORA** e/ou a Gestora serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

a) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento, se for o caso; e

b) no caso de renúncia ou descredenciamento da **ADMINISTRADORA**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a Assembleia Geral de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II, deste artigo.

§ 5º - Aplica-se o disposto no § 1º, inciso II, deste artigo, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** e/ou a Gestora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 35 - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 36 - A **ADMINISTRADORA** prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as

informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores <https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual>, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista neste artigo, enviar as informações periódicas sobre o **FUNDO** à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Art. 37 - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do Cotista do **FUNDO**.

Art. 38 - Compete ao Cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 39 - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 40 - Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à assembleia geral de Cotistas do **FUNDO** (“Assembleia Geral”) deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. alteração deste Regulamento;
- III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e/ou da Gestora;
- IV. emissão de novas Cotas em montante superior ao Capital Autorizado;

- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do **FUNDO**;
- IX. eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- X. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- XII. alteração da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA**.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral referida no § 1º somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** e/ou da Gestora, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas.

Art. 41 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos Cotistas ou dos representantes de Cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 42 - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, observadas as seguintes disposições:

I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral;

II. a convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral; e

III. o aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

§ 1º - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

a) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral;

b) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 41, § 1º, no artigo 42, § 3º e no artigo 47, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Art. 43 - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Art. 44 - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de Cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e (vii) alteração da taxa de administração da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 45 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Parágrafo Único - Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

Art. 46 - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 47 - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os Cotistas.

§ 2º - É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais Cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de Cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 48 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim

de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II, da Instrução CVM 472.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º - Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela **ADMINISTRADORA** até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

Art. 49 - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- a) a **ADMINISTRADORA** ou a Gestora;
- b) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da Gestora;
- c) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 1º - A verificação do item (d) do *caput* deste artigo 49 cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§ 2º - Não se aplica a vedação prevista no *caput* deste artigo 49 quando:

- a) os únicos Cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas *caput* deste artigo 49;
- b) houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou
- c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade

de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 50 - O **FUNDO** poderá ter até 3(três) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de até 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os seguintes requisitos:

I. ser Cotista do **FUNDO**;

II. não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos Cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) Cotistas.

§ 3º - Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a Assembleia Geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 46, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e

b) nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de Cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de Cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Art. 51 - Compete ao representante dos Cotistas:

I. fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de Cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral;

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo.

§ 2º - Os representantes de Cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 52 - Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 53 - Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

Art. 54 - Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 55 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 56 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

Art. 57 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 58 - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

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

Art. 59 - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 60 - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

a) no prazo de 15 (quinze) dias:

I. o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

II. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

Art. 61 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 62 - A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 63 - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

DO FORO

Art. 64 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 30 de maio de 2018.

ANA CRISTINA
FERREIRA DA
COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA
CRISTINA FERREIRA DA
COSTA:04293386785
Date: 2018.05.30 15:47:34
-03'00'

DIANA FALCAO
CAZES:098260477
75

Digitally signed by DIANA
FALCAO CAZES:09826047775
Date: 2018.05.30 15:47:50
-03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de
administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI
LOGÍSTICO**

ANEXO I

CONDIÇÕES DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

No âmbito da primeira emissão de Cotas do **FUNDO**, serão emitidas, inicialmente, até 3.150.000 (três milhões e cento e cinquenta mil) Cotas, todas com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, na data da primeira integralização de Cotas do **FUNDO** (“Data de Emissão”), a serem integralizadas em moeda corrente nacional, perfazendo o montante de até R\$ 315.000.000,00 (trezentos e quinze milhões de reais), observado que a quantidade de Cotas poderá ser aumentada em até 35% (trinta e cinco por cento) com o exercício, total ou parcial, de opção de lote adicional e/ou da opção de lote suplementar, totalizando, desse modo, até 4.252.500 (quatro milhões, duzentos e cinquenta e dois mil e quinhentas) Cotas, conforme a demanda apurada após a conclusão de processo de coleta de intenção de investidores, a ser realizado nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), conforme procedimento a ser descrito nos prospectos e demais documentos da oferta, perfazendo o montante total de até R\$ 425.250.000 (quatrocentos e vinte e cinco milhões e duzentos e cinquenta mil reais). O procedimento de subscrição e integralização das Cotas objeto da primeira emissão de Cotas do **FUNDO** será definido nos prospectos e demais documentos da oferta.

Será admitida a possibilidade de distribuição parcial das Cotas no âmbito da primeira emissão de Cotas do **FUNDO**, sendo certo que a **ADMINISTRADORA** deverá cancelar as Cotas não distribuídas, observada a colocação mínima de 1.500.000 (um milhão e quinhentas) Cotas, correspondente a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (“Patrimônio Mínimo”), e a regulamentação aplicável.

O **FUNDO** entrará em funcionamento após a autorização da CVM. Caso o Patrimônio Mínimo não seja atingido, a oferta será cancelada, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas em moeda corrente, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas da emissão, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Ativos Financeiros realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Não será cobrada taxa de ingresso na primeira emissão de Cotas do Fundo, sendo certo que os custos incorridos com a referida emissão e a respectiva oferta de Cotas serão arcados pelo **FUNDO**.

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: b79154418211bb4d572c2cd05aecafda

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 30/05/2018, protocolado sob o nº 1907755 e averbado ao protocolo nº 1907754, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o no de protocolo 1907755

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 111,11
Distribuidor: R\$ 20,21
Lei 3217/99: R\$ 25,36
Lei 4.664/05: R\$ 6,34
Lei 111/06: R\$ 6,34
Lei 6281/12: R\$ 5,07
ISSQN: R\$ 5,84
Total: R\$ 180,27

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
ECOM90487-IEI

Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

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



Características do documento original

Arquivo: Regulamento FII VBI - (v.30.05.pdf)
Páginas: 35
Nomes: 1
Descrição: Regulamento

Assinaturas digitais do documento original



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

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 14/02/2018 à 14/02/2019

Data/Hora computador local: 30/05/2018 11:47:34

Carimbo do tempo: Não



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

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 14/02/2018 à 14/02/2019

Data/Hora computador local: 30/05/2018 11:47:50

Carimbo do tempo: Não

ANEXO II

- INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO FUNDO DE 28 DE JUNHO DE 2018, QUE APROVOU ALTERAÇÕES DO REGULAMENTO E DE DETERMINADOS TERMOS DA EMISSÃO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO

Pelo presente instrumento particular, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais infra-assinados (“**Administradora**”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.629.603/0001-18 (“**Fundo**”), **RESOLVE**:

1. Considerando que até a presente data o Fundo não possui patrimônio e não iniciou suas atividades, aprovar um novo regulamento do Fundo, cujo inteiro teor segue anexo ao presente instrumento (“**Regulamento**”), que passa a vigorar a partir da presente data, em substituição ao regulamento até então vigente.

2. Aprovar as alterações das características da primeira emissão de Cotas do Fundo inicialmente aprovadas no Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico, datado de 30 de maio de 2018, conforme disposto no Anexo I ao Regulamento, a qual será distribuída por meio de oferta pública em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400/03**”), e da Instrução CVM 472/08, a ser submetida a registro perante a CVM. A oferta compreenderá a emissão de até 3.020.000 (três milhões e vinte mil) de Cotas, em classe e série únicas, da sua primeira emissão, nominativas e escriturais (“**Cotas**”), todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na data da primeira integralização das Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 302.000.000,00 (trezentos e dois milhões de reais) (“**Oferta**”).

2.1. O montante da Oferta não poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão de Cotas adicionais e/ou de Cotas suplementares, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 e do artigo 24, respectivamente, da Instrução CVM 400/03.

2.2. Será admitida a distribuição parcial das Cotas no âmbito da primeira emissão do Fundo, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400/03, sendo

o montante mínimo de colocação no âmbito da primeira emissão equivalente a 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) de Cotas, totalizando um montante de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais). Caso atingido tal montante e encerrada a Oferta, as Cotas remanescentes da emissão deverão ser canceladas pela Administradora. Findo o prazo de subscrição, caso o montante acima não seja colocado no âmbito da Oferta, esta será cancelada pela Administradora, sendo o Fundo liquidado.

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

Rio de Janeiro, 28 de junho de 2018.
ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2018.06.28 17:43:21 -03'00'
DIANA FALCAO CAZES:09826047775 Date: 2018.06.28 17:43:43 -03'00'

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

(administradora do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico)

Testemunhas:

1. REINALDO GARCIA ADÃO:09205226700 Date: 2018.06.28 17:44:09 -03'00'

Nome:

CPF:

2. RENATA VILAS BOAS ARAUJO COHN:10476485711 Date: 2018.06.28 17:44:32 -03'00'

Nome:

CPF:

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

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

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 17bc62ce23681b2068a6d3cbf211cb1f

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 29/06/2018, protocolado sob o nº 1908849 e averbado ao protocolo nº 1907754, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o no de protocolo 1908849

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 67,01
Distribuidor: R\$ 20,21
Lei 3217/99: R\$ 16,84
Lei 4.664/05: R\$ 4,21
Lei 111/06: R\$ 4,21
Lei 6281/12: R\$ 3,36
ISSQN: R\$ 3,52
Total: R\$ 119,36

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
ECOM91581-EBF
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 29/06/2018
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



Características do documento original

Arquivo: Instrumento de Alteração Regulamento FII VBI Logístico.pdf
Páginas: 3
Nomes: 1
Descrição: Instrumento de Particular de Alteração (IPA)

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=RENATA VILAS BOAS ARAUJO COHN:10476485711, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 14/02/2018 à 14/02/2019
Data/Hora computador local: 28/06/2018 13:44:32
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 14/02/2018 à 14/02/2019
Data/Hora computador local: 28/06/2018 13:43:21
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 14/02/2018 à 14/02/2019
Data/Hora computador local: 28/06/2018 13:43:43
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 14/02/2018 à 14/02/2019
Data/Hora computador local: 28/06/2018 13:44:09
Carimbo do tempo: Não

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO

DO FUNDO

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

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

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

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

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

DO OBJETIVO

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

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

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

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

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

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

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (ii) cotas de Fundos de Investimento em Participações que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido, de forma direta ou de forma indireta, em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (iii) Outros Ativos; e (iv) os Ativos Financeiros.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

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

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

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

DAS COTAS

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

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

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

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

§ 4º - Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las secundariamente exclusivamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

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

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

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

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

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

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

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

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

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

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

§ 4º - Durante a fase de oferta pública das Cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto, além de

documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

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

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

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

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

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

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

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

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

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

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

Art. 17 – Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”).

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

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

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

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

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

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

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

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

VII. nas emissões de Cotas do **FUNDO** com integralização em séries, caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento), bem como deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;

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

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

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

DA TAXA DE INGRESSO

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

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

dia útil, sem qualquer correção ou encargo.

DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

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

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

direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV. formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

§ 1º - Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. Para que o serviço a que se refere o inciso I deste artigo seja prestado pela própria **ADMINISTRADORA** ou pela Gestora, ou por pessoas a eles ligadas, salvo no caso da primeira distribuição de Cotas do **FUNDO**, a contratação de tal serviço deverá ser objeto de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotista, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

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

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

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

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

§ 1º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete

exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

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

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

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

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

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

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

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

registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2º- Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** e a Gestora acompanharão todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considerem, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e

votado, a Gestora, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto, desde que permitido pela regulamentação aplicável.

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

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

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

exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

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

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

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

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

Patrimônio Líquido	Taxa
Até R\$ 200.000.000,00	0,20%
De R\$ 200.000.000,01 até R\$ 400.000.000,00	0,15%

De R\$ 400.000.000,01 até R\$ 800.000.000,00	0,125%
Acima de R\$ 800.000.000,00	0,10%

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

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

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

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

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

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

DA GESTORA

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

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

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

administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

- X. monitorar os investimentos em imóveis e SPEs realizados pelo **FUNDO**;
- XI. recomendar à **ADMINISTRADORA** a estratégia de investimento e desinvestimento em imóveis e em SPEs;
- XII. elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO** na área imobiliária;
- XIII. representar o **FUNDO**, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e
- XIV. recomendar à **ADMINISTRADORA** a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou sua valorização.

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

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

Art. 30 - A Gestora exercerá o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do **FUNDO**, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

Art. 31 - A Gestora, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

Art. 32 - A Gestora exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento, sendo que a Gestora tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do **FUNDO** sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

Art. 33 - A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores:
<http://www.vbirealestate.com/site/institucional>

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

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E/OU DA GESTORA

Art. 34 - A **ADMINISTRADORA** e/ou a Gestora serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

a) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento, se for o caso; e

b) no caso de renúncia ou descredenciamento da **ADMINISTRADORA**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a Assembleia Geral de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II, deste artigo.

§ 5º - Aplica-se o disposto no § 1º, inciso II, deste artigo, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** e/ou a Gestora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 35 - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 36 - A **ADMINISTRADORA** prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores <https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual>, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista neste artigo, enviar as informações periódicas sobre o **FUNDO** à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Art. 37 - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do Cotista do **FUNDO**.

Art. 38 - Compete ao Cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 39 - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 40 - Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à assembleia geral de Cotistas do **FUNDO** (“Assembleia Geral”) deliberar sobre:

I. demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;

- II. alteração deste Regulamento;
- III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e/ou da Gestora;
- IV. emissão de novas Cotas em montante superior ao Capital Autorizado;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do **FUNDO**;
- IX. eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- X. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- XII. alteração da Taxa de Administração descrita no artigo 27 acima.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral referida no § 1º somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em

virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** e/ou da Gestora, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas.

Art. 41 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos Cotistas ou dos representantes de Cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 42 - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, observadas as seguintes disposições:

I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral;

II. a convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral; e

III. o aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

§ 1º - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

a) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral;

b) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 41, § 1º, no artigo 42, § 3º e no artigo 47, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Art. 43 - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Art. 44 - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e/ou da Gestora e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de

alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de Cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e (vii) alteração da taxa de administração descrita no artigo 27 acima, a ser paga à **ADMINISTRADORA**, à Gestora ou aos prestadores de serviço contratados pelo **FUNDO**.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 45 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Parágrafo Único - Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

Art. 46 - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 47 - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os Cotistas.

§ 2º - É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais Cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de Cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 48 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II, da Instrução CVM 472.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º - Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela **ADMINISTRADORA** até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

Art. 49 - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- a) a **ADMINISTRADORA** ou a Gestora;
- b) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da Gestora;
- c) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 1º - A verificação do item (d) do *caput* deste artigo 49 cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§ 2º - Não se aplica a vedação prevista no *caput* deste artigo 49 quando:

- a) os únicos Cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas *caput* deste artigo 49;

b) houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou

c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 50 - O **FUNDO** poderá ter até 3(três) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de até 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os seguintes requisitos:

I. ser Cotista do **FUNDO**;

II. não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos Cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) Cotistas.

§ 3º - Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a Assembleia Geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 46, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e

b) nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de Cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de Cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Art. 51 - Compete ao representante dos Cotistas:

I. fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

- a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
- b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de Cotistas;
- c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral;

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo.

§ 2º - Os representantes de Cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a

ADMINISTRADORA proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 52 - Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 53 - Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

Art. 54 - Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 55 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 56 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

Art. 57 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 58 - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

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

Art. 59 - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 60 - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

a) no prazo de 15 (quinze) dias:

I. o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

II. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

Art. 61 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 62 - A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 63 - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

DO FORO

Art. 64 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 28 de junho de 2018.

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785	Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2018.06.28 17:45:03 -03'00'	DIANA FALCAO CAZES:098260477 75	Digitally signed by DIANA FALCAO CAZES:09826047775 Date: 2018.06.28 17:45:17 -03'00'
--	--	---------------------------------------	---

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de
administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI
LOGÍSTICO**

ANEXO I

CONDIÇÕES DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

No âmbito da primeira emissão de Cotas do **FUNDO**, serão emitidas, inicialmente, até 3.020.000 (três milhões e vinte mil) Cotas, todas com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, na data da primeira integralização de Cotas do **FUNDO** (“Data de Emissão”), a serem integralizadas em moeda corrente nacional, perfazendo o montante de até R\$ 302.000.000,00 (trezentos e dois milhões de reais), observado que a quantidade de Cotas não poderá ser aumentada em função do exercício da opção de emissão de Cotas adicionais e/ou de Cotas suplementares, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 e do artigo 24, respectivamente, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme . O procedimento de subscrição e integralização das Cotas objeto da primeira emissão de Cotas do **FUNDO** será definido nos prospectos e demais documentos da oferta.

Será admitida a possibilidade de distribuição parcial das Cotas no âmbito da primeira emissão de Cotas do **FUNDO**, sendo certo que a **ADMINISTRADORA** deverá cancelar as Cotas não distribuídas, observada a colocação mínima de 2.500.000 (dois milhões e quinhentas) Cotas, correspondente a R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (“Patrimônio Mínimo”), e a regulamentação aplicável.

O **FUNDO** entrará em funcionamento após a autorização da CVM. Caso o Patrimônio Mínimo não seja atingido, a oferta será cancelada, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas em moeda corrente, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas da emissão, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Ativos Financeiros realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Não será cobrada taxa de ingresso na primeira emissão de Cotas do Fundo, sendo certo que os custos incorridos com a referida emissão e a respectiva oferta de Cotas serão arcados pelo **FUNDO**.

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 4cfc3cb916e919c53d96899c8d3b2cf3

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 29/06/2018, protocolado sob o nº 1908850 e averbado ao protocolo nº 1908850, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o no de protocolo 1908850

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 111,11
Distribuidor: R\$ 20,21
Lei 3217/99: R\$ 25,36
Lei 4.664/05: R\$ 6,34
Lei 111/06: R\$ 6,34
Lei 6281/12: R\$ 5,07
ISSQN: R\$ 5,84
Total: R\$ 180,27

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
ECOM91582-CHG
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 29/06/2018
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



Características do documento original

Arquivo: Regulamento FII VBI Logístico.pdf
Páginas: 35
Nomes: 1
Descrição: Regulamento

Assinaturas digitais do documento original



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

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 14/02/2018 à 14/02/2019

Data/Hora computador local: 28/06/2018 13:45:03

Carimbo do tempo: Não



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

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 14/02/2018 à 14/02/2019

Data/Hora computador local: 28/06/2018 13:45:17

Carimbo do tempo: Não

ANEXO III

- INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO FUNDO DE 30 DE JULHO DE 2018, QUE APROVOU ALTERAÇÕES DO REGULAMENTO E DE DETERMINADOS TERMOS DA EMISSÃO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO

Pelo presente instrumento particular, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais infra-assinados (“**Administradora**”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.629.603/0001-18 (“**Fundo**”), **RESOLVE:**

1. Considerando que até a presente data o Fundo não possui patrimônio e não iniciou suas atividades, aprovar um novo regulamento do Fundo, cujo inteiro teor segue anexo ao presente instrumento (“**Regulamento**”), que passa a vigorar a partir da presente data, em substituição ao regulamento até então vigente.

2. Aprovar as alterações das características da primeira emissão de Cotas do Fundo inicialmente aprovadas no Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico, datado de 30 de maio de 2018, e no Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico, datado de 28 de junho de 2018, conforme disposto no Anexo I ao Regulamento, a qual será distribuída por meio de oferta pública em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400/03**”), e da Instrução CVM 472/08, a ser submetida a registro perante a CVM. A oferta compreenderá a emissão de até 3.030.000 (três milhões e trinta mil) de Cotas, em classe e série únicas, da sua primeira emissão, nominativas e escriturais (“**Cotas**”), todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na data da primeira integralização das Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 303.000.000,00 (trezentos e três milhões de reais) (“**Oferta**”).

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

Rio de Janeiro, 30 de julho de 2018.

ANA CRISTINA
FERREIRA DA
COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA
CRISTINA FERREIRA DA
COSTA:04293386785
Date: 2018.07.30 15:20:54
-03'00'

DIANA FALCAO
CAZES:09826047
775

Digitally signed by DIANA
FALCAO
CAZES:09826047775
Date: 2018.07.30 15:21:16
-03'00'

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

(administradora do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico)

Testemunhas:

1. MAURICIO DA SILVA
MAGALHAES
SEVERINO:109473097
13

Digitally signed by MAURICIO
DA SILVA MAGALHAES
SEVERINO:10947309713
Date: 2018.07.30 15:21:46
-03'00'

2. REINALDO GARCIA
ADAO:092052267
00

Digitally signed by REINALDO
GARCIA ADAO:09205226700
Date: 2018.07.30 15:22:15
-03'00'

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

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

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

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 2f7c3a3cee78f9b8d5a8de8feee995f8

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 30/07/2018 , protocolado sob o nº 1910130 e averbado ao protocolo nº 1908849, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o no de protocolo 1910130

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 67,01
Distribuidor: R\$ 20,21
Lei 3217/99: R\$ 16,84
Lei 4.664/05: R\$ 4,21
Lei 111/06: R\$ 4,21
Lei 6281/12: R\$ 3,36
ISSQN: R\$ 3,52
Total: R\$ 119,36

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
ECQD53490-EAC
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 30/07/2018
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



Características do documento original

Arquivo: FII VBI - Instrumento de Alteração de Regulamento - 30.07.pdf
Páginas: 3
Nomes: 1
Descrição: Instrumento de Particular de Alteração (IPA)

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 14/02/2018 à 14/02/2019
Data/Hora computador local: 30/07/2018 11:22:15
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 14/02/2018 à 14/02/2019
Data/Hora computador local: 30/07/2018 11:20:54
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 14/02/2018 à 14/02/2019
Data/Hora computador local: 30/07/2018 11:21:16
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=MAURICIO DA SILVA MAGALHAES SEVERINO:10947309713, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 09/02/2018 à 09/02/2019
Data/Hora computador local: 30/07/2018 11:21:46
Carimbo do tempo: Não

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO

DO FUNDO

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

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

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

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

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

DO OBJETIVO

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

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

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

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

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

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

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (ii) cotas de Fundos de Investimento em Participações que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido, de forma direta ou de forma indireta, em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (iii) Outros Ativos; e (iv) os Ativos Financeiros.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

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

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

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

DAS COTAS

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

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

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

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

§ 4º - Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las secundariamente exclusivamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

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

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

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

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

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

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

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

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

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

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

§ 4º - Durante a fase de oferta pública das Cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto, além de

documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

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

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

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

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

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

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

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

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

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

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

Art. 17 – Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”).

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

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

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

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

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

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

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

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

VII. nas emissões de Cotas do **FUNDO** com integralização em séries, caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento), bem como deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;

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

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

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

DA TAXA DE INGRESSO

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

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 21 - Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas não for um Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil, sem

qualquer correção ou encargo. Para os fins deste Regulamento, será considerado “Dia Útil” qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

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

I. distribuição de Cotas;

II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e a Gestora em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;

III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV. formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

§ 1º - Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. Para que o serviço a que se refere o inciso I deste artigo seja prestado pela própria **ADMINISTRADORA** ou pela Gestora, ou por pessoas a eles ligadas, salvo no caso da primeira distribuição de Cotas do **FUNDO**, a contratação de tal serviço deverá ser objeto de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotista, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

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

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

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

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

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

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

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

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

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

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

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

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

III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

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

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. vender à prestação Cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, Gestora ou consultor especializado, entre o **FUNDO** e os Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de Cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

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

XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

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

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

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

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

Patrimônio Líquido	Taxa
Até R\$ 200.000.000,00	0,20%

De R\$ 200.000.000,01 até R\$ 400.000.000,00	0,15%
De R\$ 400.000.000,01 até R\$ 800.000.000,00	0,125%
Acima de R\$ 800.000.000,00	0,10%

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

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

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

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

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

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

§ 3º - Caso as Cotas passem a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelos respectivos fundos que integrem o índice, a Base de Cálculo da Taxa de Administração nesse período deverá ser o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração. Nesse sentido, caso as Cotas deixem de integrar índice de

mercado, a Base de Cálculo da Taxa de Administração voltará a ser o valor contábil do patrimônio líquido total do **FUNDO**.

DA GESTORA

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

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

- I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar os valores mobiliários (ou seja, os ativos descritos no artigo 10 deste Regulamento) existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- II. monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;
- III. monitorar os investimentos nos ativos descritos no artigo 10 deste Regulamento realizados pelo **FUNDO**.
- IV. identificar, avaliar e acompanhar os imóveis e SPEs que integram ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;
- V. negociar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos imóveis e SPEs integrantes do patrimônio do **FUNDO** e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- VI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem

como de exploração do direito de superfície dos respectivos imóveis e SPEs, realizando diretamente tais serviços na forma prevista na regulamentação aplicável, ou fiscalizando os serviços prestados por terceiros;

- VII. sugerir à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**;
- VIII. acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis que compõem, ou que venham a compor, o patrimônio do **FUNDO**;
- IX. discutir propostas de locação dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- X. monitorar os investimentos em imóveis e SPEs realizados pelo **FUNDO**;
- XI. recomendar à **ADMINISTRADORA** a estratégia de investimento e desinvestimento em imóveis e em SPEs;
- XII. elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO** na área imobiliária;
- XIII. representar o **FUNDO**, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e
- XIV. recomendar à **ADMINISTRADORA** a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou sua valorização.

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

§ 2º - A Gestora deverá recomendar à **ADMINISTRADORA** a aquisição e/ou a alienação de imóveis e de participação do **FUNDO** em SPEs, atendendo, sempre, a política de investimento prevista neste Regulamento e a legislação aplicável. Nesse sentido, nas situações em que a Gestora venha a encontrar algum imóvel ou SPE que atenda aos critérios de elegibilidade previstos neste Regulamento, ou que a Gestora entenda que um determinado imóvel ou participação do **FUNDO** em SPE deva ser

alienado, será seguido o fluxo operacional acordado entre a **ADMINISTRADORA** e a Gestora. Nesse mesmo sentido, sempre que a Gestora encontrar potenciais locatários para alugar ou arrendar os imóveis objeto de investimento pelo **FUNDO**, recomendará à **ADMINISTRADORA** a celebração dos instrumentos jurídicos necessários, nos termos previstos no fluxo operacional acordado entre a **ADMINISTRADORA** e a Gestora.

Art. 30 - A Gestora exercerá o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do **FUNDO**, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

Art. 31 - A Gestora, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

Art. 32 - A Gestora exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento, sendo que a Gestora tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do **FUNDO** sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

Art. 33 - A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores:
<http://www.vbirealestate.com/site/institucional>

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

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E/OU DA GESTORA

Art. 34 - A **ADMINISTRADORA** e/ou a Gestora serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

a) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento, se for o caso; e

b) no caso de renúncia ou descredenciamento da **ADMINISTRADORA**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a Assembleia Geral de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II, deste artigo.

§ 5º - Aplica-se o disposto no § 1º, inciso II, deste artigo, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil

para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** e/ou a Gestora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 35 - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 36 - A **ADMINISTRADORA** prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores <https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual>, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista neste artigo, enviar as informações periódicas sobre o **FUNDO** à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Art. 37 - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do Cotista do **FUNDO**.

Art. 38 - Compete ao Cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da

impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 39 - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 40 - Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à assembleia geral de Cotistas do **FUNDO** (“Assembleia Geral”) deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. alteração deste Regulamento;
- III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e/ou da Gestora;
- IV. emissão de novas Cotas em montante superior ao Capital Autorizado;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do **FUNDO**;
- IX. eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- X. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- XII. alteração da Taxa de Administração descrita no artigo 27 acima.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral referida no § 1º somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** e/ou da Gestora, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas.

Art. 41 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos Cotistas ou dos representantes de Cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 42 - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, observadas as seguintes disposições:

I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral;

II. a convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral; e

III. o aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

§ 1º - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

a) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral;

b) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 41, § 1º, no artigo 42, § 3º e no artigo 47, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Art. 43 - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Art. 44 - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de Cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e (vii) alteração da taxa de administração descrita no artigo 27 acima, a ser paga à **ADMINISTRADORA**, à Gestora ou aos prestadores de serviço contratados pelo **FUNDO**.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 45 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Parágrafo Único - Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

Art. 46 - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 47 - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao

Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os Cotistas.

§ 2º - É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais Cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de Cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 48 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II, da Instrução CVM 472.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º - Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela **ADMINISTRADORA** até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

Art. 49 - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

a) a **ADMINISTRADORA** ou a Gestora;

b) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da Gestora;

- c) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 1º - A verificação do item (d) do *caput* deste artigo 49 cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§ 2º - Não se aplica a vedação prevista no *caput* deste artigo 49 quando:

- a) os únicos Cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas *caput* deste artigo 49;
- b) houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou
- c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 50 - O **FUNDO** poderá ter até 3(três) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de até 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os seguintes requisitos:

I. ser Cotista do **FUNDO**;

II. não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos Cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) Cotistas.

§ 3º - Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a Assembleia Geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 46, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e

b) nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de Cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de Cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Art. 51 - Compete ao representante dos Cotistas:

I. fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de Cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral;

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo.

§ 2º - Os representantes de Cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 52 - Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 53 - Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

Art. 54 - Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 55 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 56 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

Art. 57 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDACÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 58 - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

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

Art. 59 - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 60 - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

a) no prazo de 15 (quinze) dias:

I. o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

II. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

Art. 61 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 62 - A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 63 - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

DO PÚBLICO ALVO

Art. 64 - As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas em geral, fundos de investimento, regimes próprios de previdência social, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e sociedades de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e, em qualquer dos casos, que aceitem os riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, vedada a colocação para clubes de investimento.

DO FORO

Art. 65 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 30 de julho de 2018.

ANA CRISTINA
FERREIRA DA
COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA
CRISTINA FERREIRA DA
COSTA:04293386785
Date: 2018.07.30 15:23:01
-03'00'

DIANA FALCAO
CAZES:0982604777
5

Digitally signed by DIANA
FALCAO CAZES:09826047775
Date: 2018.07.30 15:23:17
-03'00'

1º RTD-RJ Protocolo 1910131 Selo ECQD53491-BDE. RJ,30/07/2018
Nº de controle: 0b633f8af1f78746ea57f7f5e972a76a

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de
administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI**
LOGÍSTICO

ANEXO I

CONDIÇÕES DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

No âmbito da primeira emissão de Cotas do **FUNDO**, serão emitidas, inicialmente, até 3.030.000 (três milhões e trinta mil) Cotas, todas com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, na data da primeira integralização de Cotas do **FUNDO** (“Data de Emissão”), a serem integralizadas em moeda corrente nacional, perfazendo o montante de até R\$ 303.000.000,00 (trezentos e três milhões de reais), observado que a quantidade de Cotas não poderá ser aumentada em função do exercício da opção de emissão de Cotas adicionais e/ou de Cotas suplementares, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 e do artigo 24, respectivamente, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme . O procedimento de subscrição e integralização das Cotas objeto da primeira emissão de Cotas do **FUNDO** será definido nos prospectos e demais documentos da oferta.

Será admitida a possibilidade de distribuição parcial das Cotas no âmbito da primeira emissão de Cotas do **FUNDO**, sendo certo que a **ADMINISTRADORA** deverá cancelar as Cotas não distribuídas, observada a colocação mínima de 2.500.000 (dois milhões e quinhentas) Cotas, correspondente a R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (“Patrimônio Mínimo”), e a regulamentação aplicável.

O **FUNDO** entrará em funcionamento após a autorização da CVM. Caso o Patrimônio Mínimo não seja atingido, a oferta será cancelada, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas em moeda corrente, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas da emissão, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Ativos Financeiros realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Não será cobrada taxa de ingresso na primeira emissão de Cotas do Fundo, sendo certo que os custos incorridos com a referida emissão e a respectiva oferta de Cotas serão arcados pelo **FUNDO**.

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 0b633f8af1f78746ea57f7f5e972a76a

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 30/07/2018, protocolado sob o nº 1910131 e averbado ao protocolo nº 1910130, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o no de protocolo 1910131

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 112,58
Distribuidor: R\$ 20,21
Lei 3217/99: R\$ 25,65
Lei 4.664/05: R\$ 6,41
Lei 111/06: R\$ 6,41
Lei 6281/12: R\$ 5,12
ISSQN: R\$ 5,92
Total: R\$ 182,30

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
ECQD53491-BDE
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 30/07/2018
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



Características do documento original

Arquivo: Regulamento FII VBI - (v.30.07.pdf)
Páginas: 36
Nomes: 1
Descrição: Regulamento

Assinaturas digitais do documento original



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

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 14/02/2018 à 14/02/2019

Data/Hora computador local: 30/07/2018 11:23:01

Carimbo do tempo: Não



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

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 14/02/2018 à 14/02/2019

Data/Hora computador local: 30/07/2018 11:23:17

Carimbo do tempo: Não

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

- INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO FUNDO DE 07 DE AGOSTO DE 2018, QUE APROVOU O REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO E ALTERAÇÕES DE DETERMINADOS TERMOS DA EMISSÃO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO
REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO**

Pelo presente instrumento particular, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais infra-assinados (“**Administradora**”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.629.603/0001-18 (“**Fundo**”), **RESOLVE:**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. Considerando que até a presente data o Fundo não possui patrimônio e não iniciou suas atividades, aprovar um novo regulamento do Fundo, cujo inteiro teor segue anexo ao presente instrumento (“**Regulamento**”), que passa a vigorar a partir da presente data, em substituição ao regulamento até então vigente.

2. Considerando que até a presente data o Fundo não possui patrimônio e não iniciou suas atividades, deliberar a ratificação da substituição da instituição responsável pela escrituração das cotas do Fundo, que não será mais a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, passando a ser o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, estando devidamente habilitado para tanto junto à CVM.

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

Rio de Janeiro, 07 de agosto de 2018.

ANA CRISTINA
FERREIRA DA
COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA
CRISTINA FERREIRA DA
COSTA:04293386785
Date: 2018.08.08 10:41:24
-03'00'

DIANA FALCAO
CAZES:098260477
75

Digitally signed by DIANA
FALCAO CAZES:09826047775
Date: 2018.08.08 10:41:46
-03'00'

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

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

Testemunhas:

1
MAURICIO DA
SILVA MAGALHAES
SEVERINO:1094730
9713

Digitally signed by
MAURICIO DA SILVA
MAGALHAES
SEVERINO:10947309713
Date: 2018.08.08 10:42:25
-03'00'

2.
REINALDO GARCIA
ADAO:0920522670
0

Digitally signed by
REINALDO GARCIA
ADAO:09205226700
Date: 2018.08.08
10:42:54 -03'00'

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

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

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

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: ac66d23e6a97ed97abaeb4056bd827b2

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 08/08/2018 , protocolado sob o nº 1910457 e averbado ao protocolo nº 1910130, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o no de protocolo 1910457

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 67,01
Distribuidor: R\$ 20,21
Lei 3217/99: R\$ 16,84
Lei 4.664/05: R\$ 4,21
Lei 111/06: R\$ 4,21
Lei 6281/12: R\$ 3,36
ISSQN: R\$ 3,52
Total: R\$ 119,36

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
ECQD53818-ADD
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 08/08/2018
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



Características do documento original

Arquivo: FII VBI - Instrumento de Alteração de Regulamento - 07.08.pdf
Páginas: 3
Nomes: 1
Descrição: Instrumento de Particular de Alteração (IPA)

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Data/Hora computador local: 08/08/2018 06:42:54
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 14/02/2018 à 14/02/2019
Data/Hora computador local: 08/08/2018 06:41:24
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 14/02/2018 à 14/02/2019
Data/Hora computador local: 08/08/2018 06:41:46
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=MAURICIO DA SILVA MAGALHAES SEVERINO:10947309713, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 09/02/2018 à 09/02/2019
Data/Hora computador local: 08/08/2018 06:42:25
Carimbo do tempo: Não

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO

DO FUNDO

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

DO OBJETIVO

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

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

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

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

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

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

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

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

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

Art. 4º - O **FUNDO** investirá, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido nos Ativos Alvo, e poderá ainda adquirir os ativos abaixo listados até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os “Ativos”):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (iii) Outros Ativos; e (iv) os Ativos Financeiros.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

DAS COTAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

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

Art. 17 – Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”).

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

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

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

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

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

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

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

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

VII. nas emissões de Cotas do **FUNDO** com integralização em séries, caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento), bem como deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;

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

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

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

DA TAXA DE INGRESSO

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

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

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

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

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

- I. obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- II. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

Art. 21 - Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas não for um Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil, sem qualquer correção ou encargo. Para os fins deste Regulamento, será considerado “Dia Útil” qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

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

- I. distribuição de Cotas;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e a Gestora em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV. formador de mercado para as Cotas do **FUNDO**.

§ 1º - Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. Para que o serviço a que se refere o inciso I deste artigo seja prestado pela própria **ADMINISTRADORA** ou pela Gestora, ou por pessoas a eles ligadas, salvo no caso da primeira distribuição de Cotas do **FUNDO**, a contratação de tal serviço deverá ser objeto de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotista, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)
Art. 24 - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

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

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

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

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

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

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 25 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

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

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

XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

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

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

Patrimônio Líquido	Taxa
Até R\$ 200.000.000,00	0,20%
De R\$ 200.000.000,01 até R\$ 400.000.000,00	0,15%
De R\$ 400.000.000,01 até R\$ 800.000.000,00	0,125%
Acima de R\$ 800.000.000,00	0,10%

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

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

§ 3º - Caso as Cotas passem a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelos respectivos fundos que integrem o índice, a Base de Cálculo da Taxa de Administração nesse período deverá ser o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração. Nesse sentido, caso as Cotas deixem de integrar índice de mercado, a Base de Cálculo da Taxa de Administração voltará a ser o valor contábil do patrimônio líquido total do **FUNDO**.

DA GESTORA

Art. 28 - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM 472, contratou, em nome do **FUNDO**, a **VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.**, com sede na Rua Funchal, 418, 27º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita

no CNPJ/MF sob o nº 11.274.775/0001-71, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório CVM nº 11.112, de 18 de junho de 2010 (“Gestora”), para prestar os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

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

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

- relacionamento com os locatários dos imóveis que compõem, ou que venham a compor, o patrimônio do **FUNDO**;
- IX. discutir propostas de locação dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- X. monitorar os investimentos em imóveis e SPEs realizados pelo **FUNDO**;
- XI. recomendar à **ADMINISTRADORA** a estratégia de investimento e desinvestimento em imóveis e em SPEs;
- XII. elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO** na área imobiliária;
- XIII. representar o **FUNDO**, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e
- XIV. recomendar à **ADMINISTRADORA** a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou sua valorização. (Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Art. 30 - A Gestora exercerá o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, na qualidade de representante deste,

norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do **FUNDO**, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

Art. 31 - A Gestora, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

Art. 32 - A Gestora exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento, sendo que a Gestora tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do **FUNDO** sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

Art. 33 - A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores:
<http://www.vbirealestate.com/site/institucional>

A GESTORA DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUE SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E/OU DA GESTORA

Art. 34 - A **ADMINISTRADORA** e/ou a Gestora serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

a) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento, se for o caso; e

b) no caso de renúncia ou descredenciamento da **ADMINISTRADORA**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**,

a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a Assembleia Geral de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II, deste artigo.

§ 5º - Aplica-se o disposto no § 1º, inciso II, deste artigo, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

§ 6º - Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** e/ou a Gestora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 35 - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais

despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 36 - A **ADMINISTRADORA** prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores <https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual>, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista neste artigo, enviar as informações periódicas sobre o **FUNDO** à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Art. 37 - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do Cotista do **FUNDO**.

Art. 38 - Compete ao Cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 39 - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 40 - Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à assembleia geral de Cotistas do **FUNDO** (“Assembleia Geral”) deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. alteração deste Regulamento;
- III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e/ou da Gestora;
- IV. emissão de novas Cotas em montante superior ao Capital Autorizado;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do **FUNDO**;
- IX. eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do ^(Esta página foi intencionalmente deixada em branco) valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- X. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- XII. alteração da Taxa de Administração descrita no artigo 27 acima.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral referida no § 1º somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências

expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** e/ou da Gestora, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas.

Art. 41 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos Cotistas ou dos representantes de Cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco).

Art. 42 - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, observadas as seguintes disposições:

I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral;

II. a convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral; e

III. o aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

§ 1º - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

a) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral;

b) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 41, § 1º, no artigo 42, § 3º e no artigo 47, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral. (Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Art. 43 - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Art. 44 - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação

de ativos utilizados para integralização de Cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e (vii) alteração da taxa de administração descrita no artigo 27 acima, a ser paga à **ADMINISTRADORA**, à Gestora ou aos prestadores de serviço contratados pelo **FUNDO**.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 45 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Parágrafo Único - Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

Art. 46 - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Art. 47 - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os Cotistas.

§ 2º - É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais Cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de Cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 48 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II, da Instrução CVM 472.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º - Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela **ADMINISTRADORA** até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

Art. 49 - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

- a) a **ADMINISTRADORA** ou a Gestora;
- b) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da Gestora;
- c) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 1º - A verificação do item (d) do *caput* deste artigo 49 cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§ 2º - Não se aplica a vedação prevista no *caput* deste artigo 49 quando:

- a) os únicos Cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas *caput* deste artigo 49;

b) houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou

c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 50 - O **FUNDO** poderá ter até 3(três) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de até 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os seguintes requisitos:

I. ser Cotista do **FUNDO**;

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

II. não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos Cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) Cotistas.

§ 3º - Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a Assembleia Geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 46, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

a) declaração dos candidatos ^(Esta página foi intencionalmente deixada em branco) de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e

b) nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de Cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de Cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Art. 51 - Compete ao representante dos Cotistas:

I. fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de Cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares ^(Esta página foi intencionalmente deixada em branco) que julgar necessárias ou úteis a deliberação da Assembleia Geral;

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo.

§ 2º - Os representantes de Cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 52 - Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 53 - Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

Art. 54 - Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 55 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Art. 56 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

Art. 57 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 58 - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, as regras gerais da CVM sobre fundos de investimento.

Art. 59 - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 60 - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

a) no prazo de 15 (quinze) dias:
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

I. o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

II. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

Art. 61 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 62 - A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 63 - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

DO PÚBLICO ALVO

Art. 64 - As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas em geral, fundos de investimento, regimes próprios de previdência social, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e sociedades de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e, em qualquer dos casos, que aceitem os riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, vedada a colocação para clubes de investimento.
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DO FORO

Art. 65 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 07 de agosto de 2018.

ANA CRISTINA
FERREIRA DA
COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA
CRISTINA FERREIRA DA
COSTA:04293386785
Date: 2018.08.08 10:43:29
-03'00'

DIANA FALCAO
CAZES:0982604777
5

Digitally signed by DIANA
FALCAO CAZES:09826047775
Date: 2018.08.08 10:43:47
-03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de
administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI**
LOGÍSTICO

ANEXO I

CONDIÇÕES DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

No âmbito da primeira emissão de Cotas do **FUNDO**, serão emitidas, inicialmente, até 3.030.000 (três milhões e trinta mil) Cotas, todas com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, na data da primeira integralização de Cotas do **FUNDO** (“Data de Emissão”), a serem integralizadas em moeda corrente nacional, no ato da subscrição (não sendo possível a chamada de capital na primeira emissão de Cotas), perfazendo o montante de até R\$ 303.000.000,00 (trezentos e três milhões de reais), observado que a quantidade de Cotas não poderá ser aumentada em função do exercício da opção de emissão de Cotas adicionais e/ou de Cotas suplementares, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 e do artigo 24, respectivamente, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme . O procedimento de subscrição e integralização das Cotas objeto da primeira emissão de Cotas do **FUNDO** será definido nos prospectos e demais documentos da oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Será admitida a possibilidade de distribuição parcial das Cotas no âmbito da primeira emissão de Cotas do **FUNDO**, sendo certo que a **ADMINISTRADORA** deverá cancelar as Cotas não distribuídas, observada a colocação mínima de 2.500.000 (dois milhões e quinhentas) Cotas, correspondente a R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (“Patrimônio Mínimo”), e a regulamentação aplicável.

O **FUNDO** entrará em funcionamento após a autorização da CVM. Caso o Patrimônio Mínimo não seja atingido, a oferta será cancelada, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas em moeda corrente, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas da emissão, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Ativos Financeiros realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Não será cobrada taxa de ingresso na primeira emissão de Cotas do Fundo, sendo certo que os custos incorridos com a referida emissão e a respectiva oferta de Cotas serão arcados pelo **FUNDO**.

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 46c7f72a4806039aa12eba3ef10f5569

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 08/08/2018, protocolado sob o nº 1910458 e averbado ao protocolo nº 1910457, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o no de protocolo 1910458

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 111,11
Distribuidor: R\$ 20,21
Lei 3217/99: R\$ 25,36
Lei 4.664/05: R\$ 6,34
Lei 111/06: R\$ 6,34
Lei 6281/12: R\$ 5,07
ISSQN: R\$ 5,84
Total: R\$ 180,27

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
ECQD53819-EDI

Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 08/08/2018
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



Características do documento original

Arquivo: Regulamento FII VBI - 08.08.pdf
Páginas: 35
Nomes: 1
Descrição: Regulamento

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida

Validade: 14/02/2018 à 14/02/2019
Data/Hora computador local: 08/08/2018 06:43:29
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida
Validade: 14/02/2018 à 14/02/2019
Data/Hora computador local: 08/08/2018 06:43:47
Carimbo do tempo: Não

ANEXO V

- ATO DO ADMINISTRADOR, QUE APROVOU A EMISSÃO E A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ATO DO ADMINISTRADOR DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI LOGÍSTICO
CNPJ nº 30.629.603/0001-18**

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, Estado do Rio de Janeiro, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 200 (“Administrador”), do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI LOGÍSTICO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 30.629.603/0001-18, resolve o quanto segue.

1. **aprovar** a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“Segunda Emissão” e “Novas Cotas”, respectivamente), nos termos do artigo 17, do regulamento do Fundo (“Regulamento”), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$700.000.000,00 (setecentos milhões de reais), desde que não prevejam a integralização das Novas Cotas em bens e direitos, para o fim exclusivo de aquisição de ativos imobiliários, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas e, mediante recomendação prévia da **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.**, na qualidade de gestor da carteira do Fundo (“Gestor”), a serem distribuídas publicamente nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM nº 400/03”), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472/08”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”). As demais características da Oferta e da Segunda Emissão são ora aprovadas nos termos do suplemento constante no Anexo I ao presente instrumento, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta; e

2. **aprovar** a contratação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubistschek, nº 1.909, Torre Sul, 9º ao 11º Andares, CEP 04530-040, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“Coordenador Líder”) para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, bem como a contratação de outras instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) convidadas a participar da Oferta por meio de carta convite, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas da Segunda Emissão perante os investidores (“Instituições Participantes da Oferta”).

São Paulo, 25 de junho de 2019.

<small>ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2019.06.25 16:02:14 -03'00'</small>	<small>Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2019.06.25 16:02:14 -03'00'</small>	<small>DIANA FALCAO CAZES:09826047775 Date: 2019.06.25 16:02:29 -03'00'</small>
---	---	---

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

Nome: MAURICIO DA SILVA MAGALHAES
Cargo: SEVERINO:10947309713
Digitally signed by MAURICIO DA SILVA MAGALHAES SEVERINO:10947309713
Date: 2019.06.25 16:02:48 -03'00'

Nome: REINALDO GARCIA
Cargo: ADAO:09205226700
Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAO:09205226700
Date: 2019.06.25 16:03:01 -03'00'

ANEXO I
AO ATO DO ADMINISTRADOR DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI LOGÍSTICO
SUPLEMENTO DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Segunda Emissão do Fundo.

Número da emissão: A presente emissão representa a 2ª (segunda) emissão de Novas Cotas do Fundo ("Segunda Emissão").

Montante da Segunda Emissão: Inicialmente, até R\$399.999.999,52 (trezentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e cinquenta e dois centavos), equivalentes a 3.756.574 (três milhões, setecentos e cinquenta e seis, quinhentas e setenta e quatro) novas cotas considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço de Emissão da Cota da Segunda Emissão (conforme abaixo definido), podendo ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

Quantidade de Novas Cotas: Inicialmente, até 3.756.574 (três milhões, setecentos e cinquenta e seis, quinhentas e setenta e quatro) de Novas Cotas da Segunda Emissão, podendo ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta ("Novas Cotas da Segunda Emissão").

Novas Cotas do Lote Adicional: O montante inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) ("Lote Adicional"), por decisão do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Segunda Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo artigo 14, §2º, da Instrução nº CVM 400/03. As Novas Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Novas Cotas de Lote Suplementar: Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas da Segunda Emissão, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03.

Valor das Novas Cotas da Segunda Emissão: R\$106,48 (cento e seis reais e quarenta e oito) por Nova Cota da Segunda Emissão, definido tendo em vista o valor de mercado das cotas já emitidas, a escolha do Gestor, conforme critérios de precificação previstos no artigo 18, I, do Regulamento ("Preço de Emissão da Cota da Segunda Emissão"). Não serão cobradas taxa de ingresso e taxa de saída.

Custos e Despesas da Oferta: A totalidade dos gastos da Oferta serão arcados pelo Fundo, inclusive comissões de estruturação e distribuição da Oferta devidas ao Coordenador Líder e Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido), conforme o caso.

Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Segunda Emissão: Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas da Segunda Emissão, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, correspondente a 713.748 (setecentos e treze mil, setecentas e quarenta e oito) Novas Cotas, perfazendo o montante mínimo de R\$75.999.887,04 (setenta e cinco milhões, novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e oitenta e sete reais e quatro centavos), para a manutenção da Oferta ("Montante Mínimo da Oferta"). As Novas Cotas da Segunda Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo da Oferta (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

Colocação e Regime de distribuição das Novas Cotas da Segunda Emissão: A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas da Segunda Emissão, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, com a eventual participação das Instituições Participantes da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas da Segunda Emissão juntos aos investidores da Oferta, observados os termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta.

Registro da emissão: A Oferta será objeto de pedido de registro automático perante a CVM, conforme previsto no artigo 10, § 2º da Instrução CVM 472/08.

Investimento Mínimo: 100 (cem) Novas Cotas da Segunda Emissão, equivalente a R\$10.648,00,00 (dez mil, seiscentos e quarenta e oito reais) ("Investimento Mínimo").

Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos da Oferta serão destinados para a aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos dos documentos da Oferta e do Regulamento do Fundo.

Número de Séries: Série única.

Forma de Distribuição: Pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.

Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas da Segunda Emissão: As Novas Cotas da Segunda Emissão serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas da Segunda Emissão realizadas na B3.

Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas da Segunda Emissão: As Novas Cotas da Segunda Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do Prazo da Oferta (conforme abaixo definido) e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Novas Cotas da Segunda Emissão deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão das Novas Cotas da Segunda Emissão, observado o disposto nos documentos da Oferta.

Tipo de Distribuição: Primária.

Público Alvo da Oferta: A Oferta é destinada a: (i) "**Investidores Institucionais**", quais sejam, fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados nos termos da regulamentação da CVM, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, observado o Investimento Mínimo, inexistindo, valores máximos; e (ii) "**Investidores Não Institucionais**", quais sejam, pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que não sejam considerados Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor, inexistindo valores máximos. Adicionalmente, no âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras, além de clubes de investimento, fundos de investimento imobiliário e de entidades de previdência complementar constituídos nos termos do Artigo 1º da Instrução CVM 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada (os "**Investidores**").

Direito de Preferência: Será conferido o direito de preferência aos Cotistas detentores de cotas do Fundo na data de divulgação do anúncio de início da Oferta e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, registrados na instituição escrituradora, na proporção do número de Cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do "Fator de Proporção para Subscrição de Cotas", equivalente a 1,23979339933, nos termos dos documentos da Oferta ("Direito de Preferência"). Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3.

Direitos das Novas Cotas da Segunda Emissão: As Novas Cotas da Segunda Emissão conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada cota a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei 8.668, não é permitido resgate de cotas pelo Cotista.

Prazo da Oferta: Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("Prazo da Oferta").

Coordenador Líder: A **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores

mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 9º ao 11º Andares, CEP 04.543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder").

Demais Termos e Condições: Os demais termos e condições da Segunda Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

* * *

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: deed48648cd065fe7a2523770e7faca0

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 25/06/2019, protocolado sob o nº 1923572 e averbado ao protocolo nº 1910457, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro



1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o no de protocolo 1923572

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 69,59
Distribuidor: R\$ 0,41
Lei 3217/99: R\$ 17,49
Lei 4.664/05: R\$ 4,36
Lei 111/06: R\$ 4,36
Lei 6281/12: R\$ 3,49
ISSQN: R\$ 4,76
Total: R\$ 125,04

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDBP06563-CAH
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 25/06/2019
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



Características do documento original

Arquivo: 30629603000118_SOCIET_25.06.2019_ATO DO ADMINISTRADOR + SUPLEMENTO.pdf
Páginas: 5
Nomes: 1
Descrição: Ato do Administrador

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=AR INFORMBANK, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 07/02/2019 à 07/02/2020
Data/Hora computador local: 25/06/2019 12:03:01
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR INFORMBANK, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 13/02/2019 à 13/02/2020
Data/Hora computador local: 25/06/2019 12:02:14
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR INFORMBANK, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 13/02/2019 à 13/02/2020
Data/Hora computador local: 25/06/2019 12:02:29
Carimbo do tempo: Não



Certificado:
CN=MAURICIO DA SILVA MAGALHAES SEVERINO:10947309713, OU=AR INFORMBANK, OU=VALID, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 13/02/2019 à 13/02/2020
Data/Hora computador local: 25/06/2019 12:02:48
Carimbo do tempo: Não

ANEXO VI

- DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus diretores estatutários, na qualidade de coordenador líder ("**Coordenador Líder**") da oferta pública de distribuição de novas cotas ("**Novas Cotas**") da 2ª (segunda) emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 30.629.603/0001-18, na qualidade de emissor e ofertante ("**Oferta**" e "**Fundo**", respectivamente), administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("**Administrador**"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**") declara que:

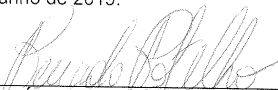
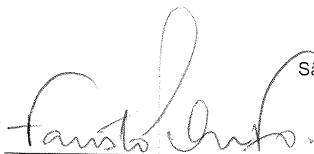
- (i) o Fundo e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (ii) foram disponibilizados pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor os documentos que consideram relevantes para a Oferta;
- (iii) além dos documentos a que se refere o item (ii) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo, ao Administrador e ao Gestor;
- (iv) o Administrador confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise do Coordenador Líder e de seu assessor legal, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;
- (v) o Administrador e o Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**"), diretamente e por meio do seu assessor legal;
- (vi) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, que integram o Prospecto Definitivo, inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto Definitivo contém, na sua respectiva data de disponibilização, e conterà, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao



conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) o Prospecto Definitivo, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 25 de junho de 2019.



XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Coordenador Líder

BERNARDO AMARAL BOTELHO
Diretor

FAUSTO SILVA FILHO
CPF: 029.481.427-25
ID: 497.816-1

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

ANEXO VII

- DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400/03

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus diretores estatutários, (i) Gustavo Cotta Piersanti, casado, administrador, portador do RG de nº 0204240055DICRJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 016.697.087-56 e (ii) Allan Hadid, brasileiro, economista, portador do RG de nº 102179165 inscrito no CPF/MF sob o nº 071.913.047-66 na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 30.629.603/0001-18, na qualidade de emissor e ofertante (“**Fundo**”), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das novas cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo (“**Novas Cotas**” e “**Oferta**”, respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), declarar que (i) o prospecto definitivo da Oferta (“**Prospecto Definitivo**”) contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto Definitivo, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400; (iii) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto Definitivo, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 24 de junho de 2019.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administrador

Nome: Gustavo Cotta Piersanti
Cargo: Diretor

Nome: Allan Hadid
Cargo: Diretor



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

- ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estudo de Viabilidade da 2ª emissão de cotas do FII VBI Logístico

Este Estudo de Viabilidade (“Estudo”) foi elaborado em julho de 2019 pela VBI Real Estate (“VBI” ou “Gestor”), gestor do fundo de investimento imobiliário VBI Logístico (“FII” ou “Fundo”).

O presente estudo foi elaborado com base em dados históricos do mercado imobiliário e financeiro, em informações contratuais dos locatários dos imóveis alvo do FII, bem como em projeções a partir de estimativas do próprio Gestor em relação aos preços dos aluguéis no futuro, inflação e vacância esperada. Estas estimativas estão sujeitas a erros e variações. Desta forma, o Estudo não deve ser assumido como garantia de rentabilidade. A VBI não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste documento.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” do prospecto da 2ª Emissão (“Prospecto”), poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Gestor não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Gestor.

Introdução

O FII VBI Logístico é um veículo gerido pela VBI Real Estate, através do seu time de gestão de investimentos focado no segmento de logística, para realizar investimentos direta ou indiretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis provenientes do segmento logístico ou industrial (“Ativos Alvo”), por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados em galpões logístico ou industriais com o objetivo de obter renda e ganho de capital aos seus cotistas.

l

A análise de rentabilidade será suportada pela análise de taxa interna de retorno (TIR) e pela rentabilidade (yield) esperada para o Cotista que adquirir Cotas ao valor base desta emissão. A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Conforme previsto em seu regulamento, o Fundo deverá investir no mínimo 2/3 de seu patrimônio líquido direta ou indiretamente em Ativos Alvo. Os recursos não investidos em Ativos Alvo serão investidos em Outros Ativos (conforme definidos no Regulamento)

Os recursos captados com a 2ª emissão de cotas do FII VBI Logística serão destinados para aquisição de ativos logísticos ou industriais com base na estratégia do fundo em compor um portfólio diversificado, resiliente e líquido em localizações estratégicas, condizente com a Política de Investimento do Fundo. A visão de longo prazo do ponto de vista do Gestor pode ser resumida conforme abaixo.

VBI Real Estate

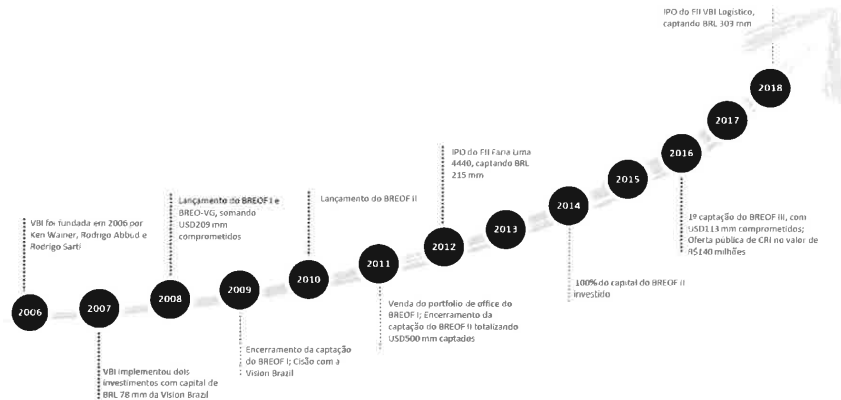
Localizado em São Paulo, o Gestor tem atuação com foco exclusivo no mercado imobiliário brasileiro. Até hoje, a VBI Real Estate comprometeu capital de aproximadamente R\$2,4 bilhões proveniente de investidores institucionais e no mercado aberto pulverizado. Por meio de fundos exclusivos, fundos negociados em balcão organizado, veículos de co-investimento e joint ventures, a VBI Real Estate investiu ou comprometeu capital em mais de 34 investimentos de equity ou crédito nos setores de shopping centers, escritórios, residenciais, moradia estudantil, crédito estruturado e logísticos.

Especificamente no segmento de shopping centers, o Gestor investiu em 3 empreendimentos localizados nos Estados de São Paulo e Rio Grande do Sul, os quais somam área bruta locável de 78.682m² e foram comprometidos aproximadamente 308 milhões de reais de capital.

Já no setor residencial e de crédito estruturado, a VBI Real Estate investiu em 21 empreendimentos, os quais estão localizados em vários estados. Os empreendimentos possuem valor agregado de capital comprometido pela VBI de aproximadamente 845 milhões de reais.

Adicionalmente, no setor de escritórios e prédios comerciais, o Gestor investiu em 5 empreendimentos situados nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro, os quais totalizam área bruta locável de 94.267 m², comprometendo aproximadamente 567 milhões de reais de valor agregado de capital.

No que diz respeito ao segmento logístico, a VBI Real Estate investiu em 3 empreendimentos localizados nos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais, os quais possuem área bruta locável de 162.964 m² e nos quais foram comprometidos cerca de 333 milhões de reais de capital.

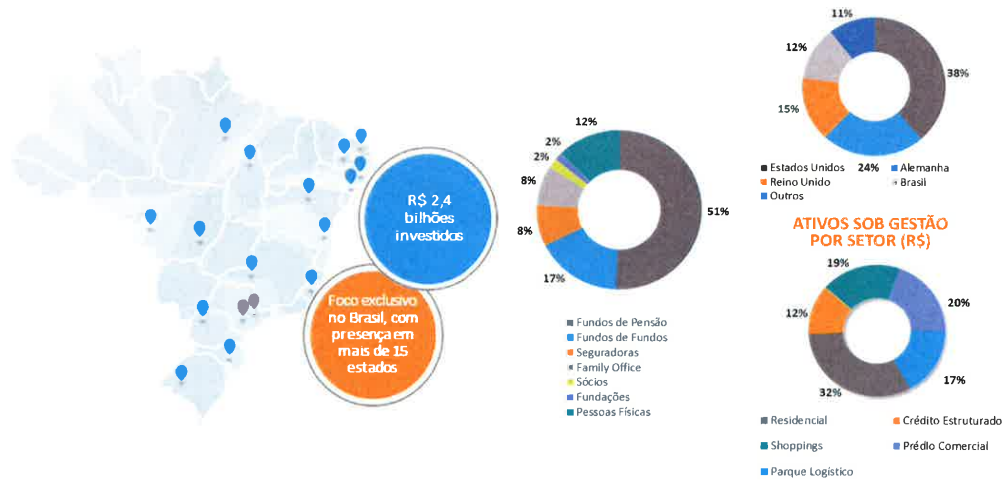


A VBI Real Estate participou da captação do Brazil Real Estate Opportunities Fund I (“BREOF I”), seu primeiro fundo de private equity com foco no mercado imobiliário brasileiro, em 2008. O total de capital comprometido para o primeiro fundo, juntamente com o co-investimento BREO VG, veio de 19 investidores institucionais americanos e europeus somando 208,7 milhões de dólares. Através do BREOF I, a VBI Real Estate investiu em 10 projetos com foco no mercado de escritórios, incorporação residencial e desenvolvimento de shopping centers. Dentre esses, investiu e desenvolveu o prédio comercial AAA localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima 4.440, o qual possui metade de sua fração ideal detida pelo fundo de investimento imobiliário VBI FL 4440 (ticker: FVBI11). A VBI Real Estate permanece desde a concepção do VBI FL 4440 como seu consultor imobiliário.

Em 2010, a VBI Real Estate participou da captação do Brazil Real Estate Opportunities Fund II (“BREOF II”), seu segundo fundo de private equity com foco no mercado imobiliário brasileiro, levantando um total de capital 500 milhões de dólares através de investidores institucionais americanos e europeus. Através do BREOF II, a VBI Real Estate alocou capital em 15 investimentos focados em desenvolvimento residencial, complexos logísticos, shoppings centers, escritórios corporativos e crédito estruturado.

Em 2015, foi lançado o terceiro fundo de private equity com foco no mercado imobiliário brasileiro, o Brazil Real Estate opportunities III (“BREOF III”), para investir de forma oportunista em toda a estrutura de capital em diversos segmentos do mercado imobiliário. Atualmente, com a contabilização dos co-investidores, gere capital comprometido de 120 milhões de dólares exclusivamente nesta estratégia.

P

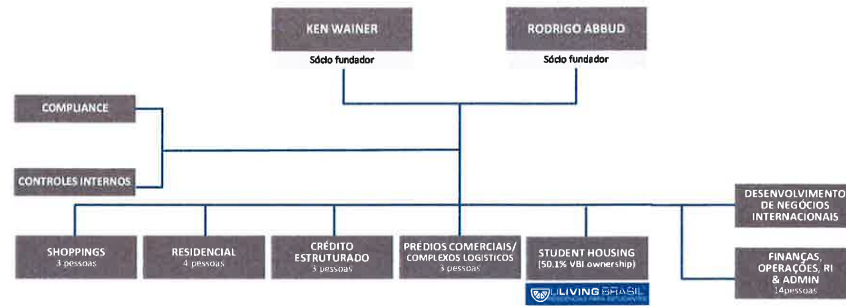


Hoje, a VBI Real Estate possui uma estrutura verticalmente integrada, liderada por gestores com vasta experiência no setor imobiliário, que permite que cada segmento de atuação (residencial, logístico, shopping center, moradia estudantil, crédito estruturado e escritório) tenha participação em todo o processo do investimento, desde a prospecção de novos negócios até o desinvestimento, o que gera uma gestão mais eficaz e eficiente visando o interesse dos investidores da VBI Real Estate.

 <p>Foco exclusivo no mercado imobiliário brasileiro</p>	 <p>Verticalmente Integrada</p>	 <p>Track Record</p>	 <p>Sólidas relações locais</p>
<p>Localizada em São Paulo, a VBI dedica-se exclusivamente a investimentos no mercado imobiliário brasileiro</p> <p>100% controlada pelos sócios fundadores</p> <p>R\$ 2,4 bilhões de ativos (equity) sob gestão</p> <p>Time com mais de 30 profissionais</p>	<p>Gestores com vasta experiência. Verticalmente integrada, atua nos segmentos: Residencial, Logístico, Prédios Comerciais, Shoppings e Crédito Estruturado</p> <p>Time técnico interno</p> <p>Controle total da gestão de ativos</p> <p>Equipe de crédito estruturado atuando em toda a estrutura de capital, buscando os melhores retornos ajustados ao risco</p>	<p>Mais de 13 anos de experiência</p> <p>Gestores com mais de 18 anos de experiência e com diferentes expertises</p> <p>Investimentos em mais de 15 estados diferentes</p> <p>Investimentos realizados com retornos superiores a até 30% em moeda local</p>	<p>Sólidas relações com os diferentes stakeholders, corretores, locatários, empreendedores, assets, family offices e principais instituições financeiras</p>

e

Organograma



Estratégia de gestão

A VBI Real Estate agrega valor aos investidores por meio de gestão ativa com portfólio de qualidade e time especializado.

Sumário da Experiência Profissional do Gestor

A VBI Real Estate é gerida por profissionais com experiência no mercado imobiliário brasileiro. A expertise dos membros da VBI Real Estate fomenta sólidas relações com os diferentes stakeholders, corretores, locatários, assets, family offices e principais instituições financeiras locais e internacionais.

Sumário da Experiência Profissional do Gestor

A VBI Real Estate é gerida por profissionais com experiência no mercado imobiliário brasileiro. A expertise dos membros da VBI Real Estate fomenta sólidas relações com os diferentes stakeholders, corretores, locatários, assets, family offices e principais instituições financeiras locais e internacionais.

Rodrigo Abbud

Rodrigo é sócio fundador da VBI Real Estate e está envolvido em todos os investimentos da VBI Real Estate desde sua criação em 2006. Formado em Engenharia pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, com MBA pela Reading University (UK), College of Estate Management e pós-graduado em Project Management pelo Royal Institute of Chartered Surveyors (UK) e Fellow pelo RICS. Iniciou sua carreira em 1994 na Bolsa de Valores de São

Paulo. Em 1997 juntou-se à CB Richard Ellis, empresa de consultoria imobiliária, atuando na áreas comercial e de relacionamento com investidores durante 11 anos.

Ken Wainer

Ken é sócio fundador da VBI Real Estate e está envolvido em todos os investimentos da VBI Real Estate desde sua criação em 2006. Antes da VBI Real Estate, Ken foi um dos sócios fundadores da Vision Brazil e era responsável por originar e estruturar investimentos, e gerir carteiras para fundos de investimentos com um total de ativos sob gestão de aproximadamente US\$2 bilhões. Sua carreira conta com 18 anos de experiência como gestor de investimentos, consultor de fusões e aquisições e finanças corporativas em Nova York e São Paulo. Anteriormente, trabalhou na Violy, Byorum & Partners, Bear Stearns & Co., Inc., e Hellmold Associates, Inc. Ken mora em São Paulo, está no Brasil há 21 anos e é fluente em Português. Ken se graduou pela Harvard College e M.B.A. pelo MIT Sloan School Management.

Alexandre Bolsoni – Investimentos em Ativos Logísticos

Alexandre tem 18 anos de experiência profissional e integra a VBI Real Estate desde 2010. Atualmente é responsável pela gestão no segmento de galpões logísticos. Antes de se juntar a VBI Real Estate, Alexandre integrou a Cyrela, onde atuou no segmento de galpões logísticos, edifícios corporativos e projetos populares. Anteriormente, Alexandre foi responsável pela gestão estratégica, desenvolvimento, expansões e aprovações de projetos para novas lojas no Walmart para as regiões do Nordeste e Sul no Brasil. Integrou também o departamento de locação comercial na CB Richard Ellis em São Paulo. Alexandre é graduado em engenharia pelo Instituto Mauá de Tecnologia e M.B.A. no Insper – Instituto de Ensino e Pesquisa.

Vítor Martins, CFA, CAIA – Crédito Estruturado

Vítor tem 16 anos de experiência profissional e integra a VBI Real Estate desde 2007 onde é responsável pela estratégia, origem e estruturação de investimentos de crédito imobiliário. Vítor começou sua carreira como analista de crédito na Orbitall, uma subsidiária da Citigroup, onde era responsável pelo desenvolvimento de modelos de crédito para cartões de crédito. Vítor foi também responsável pela estruturação de CRIs (certificado de recebíveis imobiliários) para a Rio Bravo Securitizadora, uma das líderes do setor no Brasil. Vítor tem graduação em engenharia e M.B.A. pela Universidade de São Paulo.

Sérgio Magalhães – COO

Sérgio tem 10 anos de experiência profissional em operações financeiras, incluindo atividades de back office, como contabilidade e contas a pagar, implementação do sistema ERP, planejamento financeiro, tesouraria e administração de fundos locais. Sérgio engraeço na VBI Real Estate em 2013 e em 2016 tornou-se diretor financeiro e responsável pelas operações e finanças da VBI Real Estate. Antes da VBI Real Estate, Sérgio trabalhou como analista sênior de planejamento financeiro na Gafisa, empresa de mercado imobiliário de capital aberto. No início de sua carreira, Sérgio foi analista de planejamento financeiro na Agroviva, uma empresa

Q

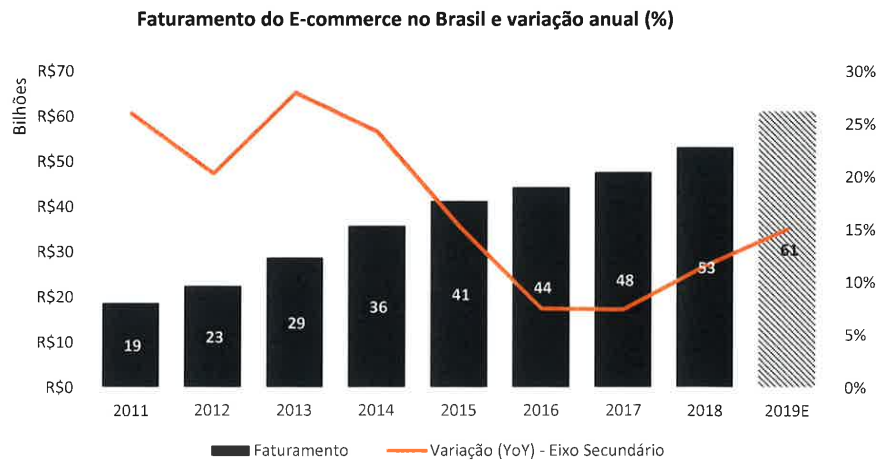
brasileira voltada para o transporte de commodities agrícolas, e na GE Energy Services no Reino Unido. Sérgio é graduado em administração de empresas pela Universidade de São Paulo e mestre em economia pela Fundação Getúlio Vargas.

Momento de mercado

O panorama macroeconômico tem apresentado resultados positivos, fundamentado em política fiscal controlada e supressão da taxa básica de juros, impactando positivamente custos de financiamento das empresas. O avanço de reformas estruturais no congresso nacional e uma agenda com maior inclinação liberal vêm paulatinamente destravando e estimulando investimentos. Amparado por estes aspectos, nota-se uma perspectiva de retomada de crescimento do PIB para os próximos anos sendo um dos *drivers* de crescimento o investimento na produção (lado da oferta) e consumo que tem como setor vital o complexo logístico.

Em adição, nota-se recuperação na margem da atividade industrial e varejista, acompanhando a perspectiva de retomada do crescimento do PIB. Fundamentos macroeconômicos mais propícios para a retomada do crescimento do PIB, evidenciados pelo resultado do ano de 2019 e pela perspectiva dos anos seguintes, acompanhado por sinais de melhora na produção industrial e faturamento do comércio.

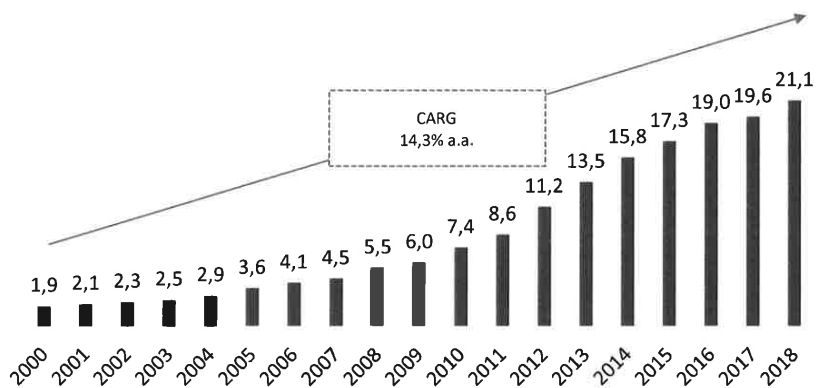
Adicionalmente, o crescimento do e-commerce brasileiro segue tendência mundial de crescimento, acarretando na busca de centros de distribuição com melhor eficiência, ganho de escala, aspecto modular, localizados em todos os principais mercados de consumo de forma a atender os anseios dos consumidores.



Fonte: EBIT - Webshoppers, 38ª edição

O mercado de imóveis logísticos e industrial brasileiro vem apresentando um crescimento considerável desde o ano 2.000. Desde 2000, o total de área bruta locável vem apresentando uma taxa composta anual de crescimento (“CAGR”) de 15%, conforme se observa no gráfico a seguir.

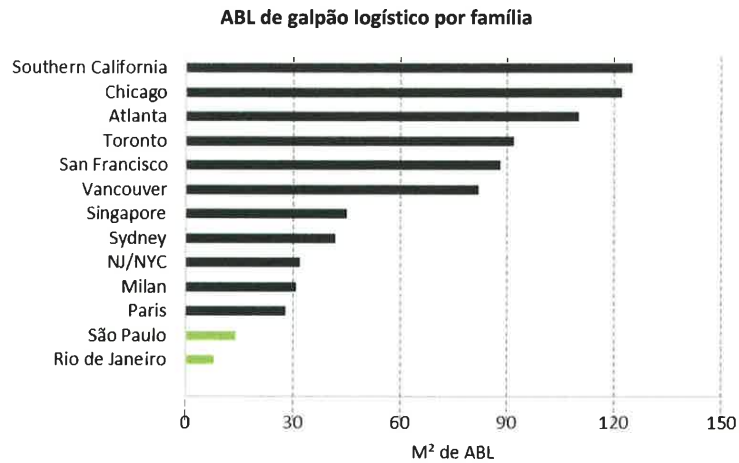
Evolução do estoque industrial (Brasil – milhões de m²)



Fonte: Buildings 4T2017 – Ano 19, edição 39 e sistema CRTTOOLS Buildings 4t2018

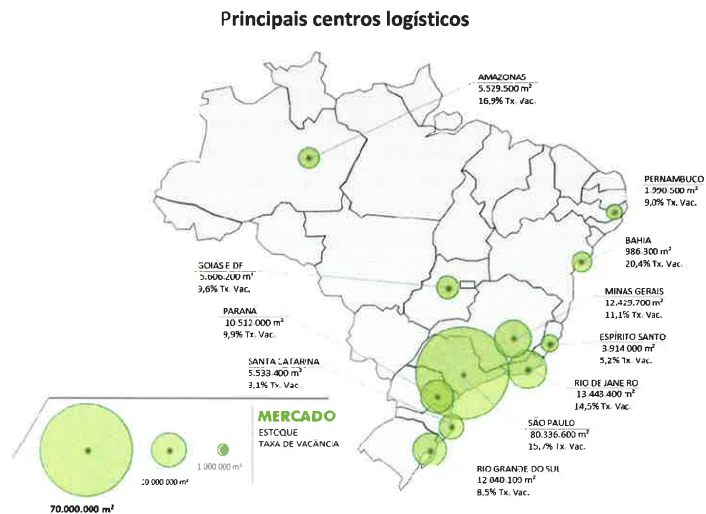
Apesar desse elevado crescimento anual acumulado do mercado de galpões logísticos e industrial nos últimos anos, o mercado possui ainda grande potencial de crescimento futuro. Quando comparamos os dois principais mercados nacionais (São Paulo e Rio de Janeiro) com outros mercados do mundo, identificamos que a relação entre Área Bruta Locável de galpão logístico por família é bem menor que em outras regiões e mercado, conforme gráfico abaixo. Isso nos permite concluir que ainda existe um amplo espaço para crescimento desse segmento.

Q



Fonte: Colliers International

Atualmente, o mercado de imóveis logísticos e industrial brasileiro possui mais de 152 milhões metros quadrados construídos, sendo que os principais mercados, conforme gráfico abaixo, são: São Paulo com 53% de participação no mercado nacional, seguido pelo Rio de Janeiro, com 9%, Minas Gerais e Rio Grande do Sul, com 8% cada, e Paraná com 7% de participação. Apesar do estado de São Paulo apresentar a maioria do mercado atual, oportunidades para a fundo poderão surgir também nas demais regiões do país, uma vez que a profissionalização do mercado logístico e industrial brasileiro é recente e ainda carece do desenvolvimento da infraestrutura intermodal nesses outros mercados.

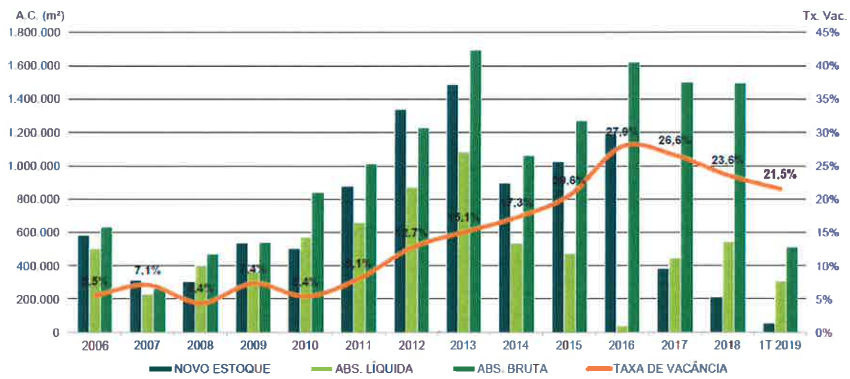


Fonte: CBRE, 1º trimestre de 2019

e

No mercado de São Paulo, após a taxa de vacância ter atingido seu pico histórico no ano de 2016, o mercado apresentou, a partir do ano de 2017, uma recuperação nos níveis de absorção líquida em conjunto com a redução do volume de novo estoque, caracterizando um ponto de inflexão para o mercado. Dessa forma, o mercado vem apresentando uma redução significativa da taxa de vacância desde então. A retomada da absorção líquida é reflexo da retomada do crescimento econômico e na dinâmica dos locatários em buscar espaços mais eficientes (“*flight to quality*”) para suas instalações logísticas.

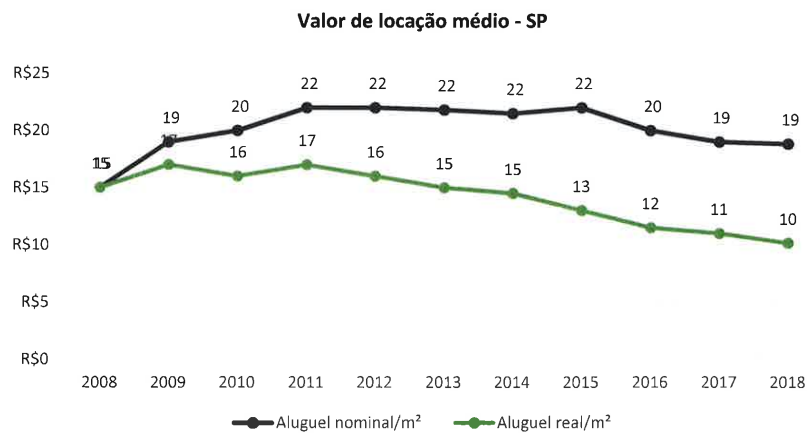
Evolução da absorção e vacância – SP



Fonte: CBRE 1º trimestre de 2019

Os valores de locação dos aluguéis pedidos no estado de São Paulo atingiram seu pico no ano de 2001. Entre os anos de 2012 e 2017, os valores de locação sofreram uma desvalorização tanto em termos reais quanto nominais. Porém, desde o ano de 2018 os valores já vêm mostrando uma estabilização e potencial recuperação no mercado de São Paulo em função da retomada econômica, aumento da demanda por parte dos locatários e consequentemente a redução da taxa de vacância e dos espaços vagos disponíveis para locação. em função disso, pode-se imaginar que um aumento do valor de locação acima da inflação, ou seja, um aumento real no valor do aluguel nos próximos anos. .

l



Fonte: CBRE

Desempenho Histórico VBI Logístico (LVBI11)

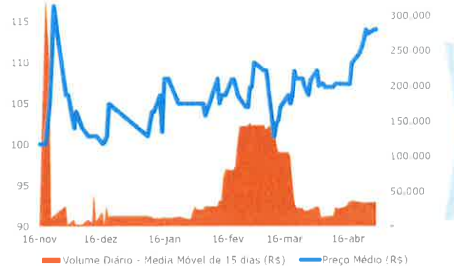
Em Outubro de 2018, foi protocolado a 1ª oferta de cotas do VBI Logístico (código de negociação) LVBI11) no volume de R\$ 303 milhões, cujos recursos seriam utilizados para aquisição de dois ativos previamente especificados. O primeiro ativo tratava-se de um galpão logístico de aproximadamente 24,4 mil metros quadrados de Área Bruta Locável (ABL), localizado na cidade de Guarulhos-SP. O imóvel estava a época 100% alugado para uma operadora logística com um contrato de longo prazo.

O segundo ativo especificado tratava-se de um imóvel localizado na cidade de Extrema-MG, cidade com vocação logística atendendo a região metropolitana de São Paulo. O ativo é um complexo logístico com quadro galpões logísticos que totalizam aproximadamente 97,8 mil metros quadrados de ABL, sendo que os galpões possuíam na época contratos de locação típicos e atípico e que, no momento do protocolo, apresentava uma taxa de vacância do ativo de 5%.

Encerrado a captação no mês de Novembro de 2018, o Fundo, através de sua equipe de gestão, deu prosseguimento a sua estratégia de investimento e formalizou a aquisição do Ativo de Guarulhos ainda no mês de Novembro e, concluiu a aquisição do do Complexo Logístico de Extrema (“Ativo Extrema”) nomes de Dezembro do mesmo ano.

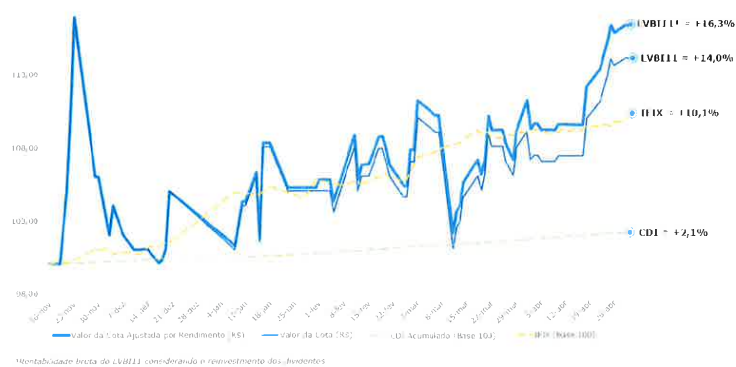


Desde seu início de negociação da Bolsa de Valores – B3, o FII VBI Logístico apresentou negociação em 100% dos pregões e valorização em seu valor de mercado como demonstrado nos gráficos abaixo.



	Abr-19	2019	Desde o Início ¹
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume Negociado (R\$ milhões)	0,6	3,7	4,5
Giro (em % do total de cotas)	0,2%	1,1%	1,3%
Valor de Mercado em 30/04/19	R\$ 345,4 milhões		
Quantidade de Cotas	3.030.000		

¹Desde 16/Nov 2018 - data de início da negociação do Fundo na B3



2

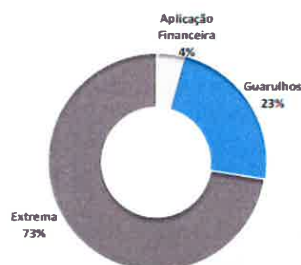
Portfólio Existente

Ativo Guarulhos O ativo denominado Guarulhos foi adquirido pelo VBI LOG, em novembro de 2018. Na mesma data, foi celebrado um novo Contrato de Locação com a empresa Intermodal Brasil Logística (“IBL”) com prazo de 10 anos. Atualmente, o Ativo Guarulhos encontra-se 100% ocupado e sem inadimplência no recebimento do aluguel. O Imóvel Guarulhos possui uma localização estratégica na Rua Manoel Borba Gato nº 100, no Município de Guarulhos, Estado de São Paulo, próximo a intersecção da Rod. Presidente Dutra e a Rod. Fernão Dias e com fácil acesso a ambas as rodovias. Sua localização estratégica proporciona a IBL uma vantagem competitiva considerável aos seus concorrentes na entrega e distribuição de mercadorias para a cidade de São Paulo. O ativo Guarulhos possui uma área de terreno total de 49.613 m² e uma área bruta locável de 24.416 m² construídos.

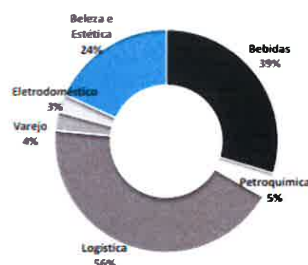
Ativo Extrema: Com 97.822 m² de ABL, o Ativo Extrema foi adquirido pelo VBI LOG em Dezembro de 2018 e é formado por um complexo de 4 galpões logístico, além de edificações de apoio, como restaurante, vestiários, edifício administrativo, portaria, além de área de estacionamento interno e externo para automóveis e caminhões. O empreendimento possui localização estratégica na Rod. Fernão Dias, Km 947, no município de Extrema - MG, com fácil acesso as principais capitais da região Sudeste, distando 106km de São Paulo, 469km do Rio de Janeiro e 480km de Belo Horizonte.

Resumo da composição existente do Portfólio:

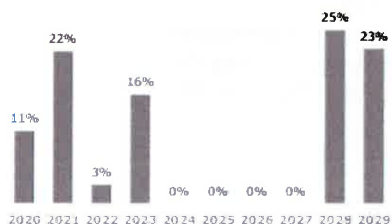
Investimento por Ativo



Locatários por Setor



Vencimento dos Contratos de Locação



Histórico de Vacância Física



Metodologia e principais premissas adotadas

Este estudo de viabilidade foi construído assumindo o portfólio existente no VBI Logístico sem qualquer premissa de crescimento além dos já contratados. Para o volume a ser captado da nova emissão, os recursos que serão designados para a aquisição dos ativos em pipeline ao longo dos próximos meses subsequentes. Assumindo tais premissas, foi projetado o fluxo de caixa de 10 anos do Fundo, em valores nominais, com base nas informações obtidas dos ativos e seus contratos de locação e premissas inferidas pelo Gestor a partir da leitura do mercado, decompondo em três cenários: (i) "Captação Mínima": Alocando os recursos da captação mínima (ii) "Captação Intermediária": considerando captação e alocação nos ativos em estágio avançado de negociação e (iii) "Captação Pretendida": alocação dos recursos totais da nova oferta em seis meses após a finalização da 2ª Emissão. Considerou-se que o Fundo permanece enquadrado durante todo prazo de vigência e que os seus cotistas não são impactados por qualquer imposto sobre os rendimentos. A partir das premissas consideradas se calculou a taxa interna de retorno e o *dividend yield* anual para os investidores do Fundo.

Principais premissas adotadas

Premissas Macro Econômicas

- I. Quando Aplicável, foi considerado CDI de 6,40% ao ano.
- II. Receitas financeiras projetados com rentabilidade igual a 98% do CDI.
- III. Quando Aplicável, foi o indexador de inflação (tanto aos contrato vinculados ao IPCA ou ao IGPM) considerado a 4,00% ao ano.

Aluguel

Portfólio Existente

Para os contratos pertencentes ao ativos que já compõe o portfólio existente, considerou-se os valores atuais e assumiu-se que as renovações dos contratos de aluguel são realizadas pelos valores vigentes à época, com os devidos ajustes de inflação e sem qualquer ganho real. Também não houve nenhuma alteração da vacância, ou seja, perpetuou-se a vacância atual do Fundo.

Receita provinda da aquisição de novos ativos

Foi realizada estimativas das receitas esperadas provindas dos ativos a serem incorporados pela carteira do Fundo com os recursos advindos da 2ª Emissão de acordo com as negociações vigentes para desenvolvimento do pipeline de aquisição bem como as últimas transações públicas realizadas pelo setor de imóveis logístico-industriais e outros parâmetros de mercado publicados por empresas especializadas. Foi considerado que os investimentos nos novos empreendimentos imobiliários serão realizados de acordo com a política de investimentos do Fundo no mês de conclusão da 2ª Emissão.

Vacância

A vacância financeira consolidada para os ativos de Guarulhos e Extrema considerada é de 3,0%, aplicada sobre o valor potencial dos aluguéis a partir de janeiro/19. Atualmente está vacância está em torno de 3,8%.

Custo da vacância

Para fins de estimativa do custo que o Fundo incorrerá no caso de uma vacância, considerou-se um valor médio de R\$ 2,70 por m² de ABL vago para pagamentos das despesas do imóvel, inclusive IPTU.

Crescimento real do aluguel

Não foi considerado crescimento real de aluguel.

Crescimento de inflação

A inflação projetada para a correção dos contratos de aluguéis durante o período projetado de 10 anos para o estudo foi de 4,0% ao ano. Utilizou-se como referência a meta de inflação medida pelo IPCA definida pelo Conselho Monetário Nacional para 2020 de 4,0%, conforme divulgado na resolução do Banco Central nº 4.582, de 29 de Junho de 2017

9

Fundo de Reserva

O fundo de reserva para pagamento de despesas extraordinárias de manutenção ficou estipulado em até 5,0% do patrimônio líquido do Fundo, sendo constituído mensalmente a partir da retenção de 2,0% do resultado líquido mensal do Fundo. Retenção que pode chegar a até 5,0% do resultado líquido mensal do Fundo.

Despesas administrativas do Fundo

Considerou-se um custo total de despesas administrativas do fundo, inclusive valores relacionados a despesas comerciais para renovação dos contratos de 0,10% ao ano calculado sobre o patrimônio líquido do Fundo.

Taxa de Administração

O Fundo pagará uma Taxa de Administração, a qual corresponderá à soma dos itens (a), (b) e (c) abaixo, limitada a 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observados os valores mensais mínimos abaixo descritos:

(a) taxa incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme tabela abaixo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo:

Patrimônio Líquido	Taxa
Até R\$ 200.000.000,00	0,20%
De R\$ 200.000.000,01 até R\$ 400.000.000,00	0,15%
De R\$ 400.000.000,01 até R\$ 800.000.000,00	0,125%
Acima de R\$ 800.000.000,00	0,10%

(b) taxa incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme tabela abaixo, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser pago ao Gestor, nos termos do artigo 28 do Regulamento:

Patrimônio Líquido	Taxa de Gestão
Até R\$ 400.000.000,00	1,05%
De R\$ 400.000.000,01 até R\$ 800.000.000,00	0,90%
Acima de R\$ 800.000.000,00	0,80%

A taxa de gestão é reduzida para patrimônio líquido incremental, de forma que para um fundo com o patrimônio líquido de R\$ 500.000.000,00, por exemplo, a taxa de gestão é

correspondente a $(1,05\% \times R\$ 400.000.000,00) + (0,9\% * R\$ 100.000.000,00)$.

(c) o equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais) anualmente atualizado pelo IGPM/FGV em janeiro de cada ano, correspondente ao serviço de escrituração de Cotas do Fundo.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Despesas da Oferta

Valor total de captação na 2ª emissão de R\$ 400 milhões ("Oferta") com um total de despesas de captação de R\$ 14,10 milhões ou de 3,5% sobre o valor total de captação, conforme detalhado na tabela abaixo.

Despesas da 2ª Emissão	% (s/ valor da oferta)	(R\$)
Comissão de Estruturação	1,5%	6.000.000
Comissão de Distribuição	1,5%	6.000.000
Tributos sobre Comissão em Distribuição	0,3%	1.281.682
Taxa de Registro na CVM	0,1%	317.314
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	0,0%	35.108
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (fixa)	0,0%	11.703
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (variável)	0,0%	140.000
Taxa de Registro do Fundo na ANBIMA	0,0%	-
Taxa de Registro da Oferta na ANBIMA	0,0%	-
Assessor Legal	0,1%	300.000
Outras Despesas	0,0%	20.000
Total	3,5%	14.105.807

Receita Financeira

Para calcular a receita financeira das aplicações de saldo em caixa, inclusive o saldo do fundo de reserva, foi assumida a remuneração de 98% da taxa de 6,4% ao ano, equivalente a taxa CDI atual sem considerar expectativas futuras, com desconto do imposto de renda.

Venda dos ativos alvo

Para fins da simulação da taxa interna de retorno do investidor, se considerou que no 120º mês a partir da data de captação do Fundo, os imóveis são vendidos a um cap rate médio de 8,0% ao ano. Adicionalmente, se considerou como comissão de vendas um valor equivalente a 2,5% sobre o montante das vendas dos imóveis.

Cenários de Fluxo de Caixa Anual

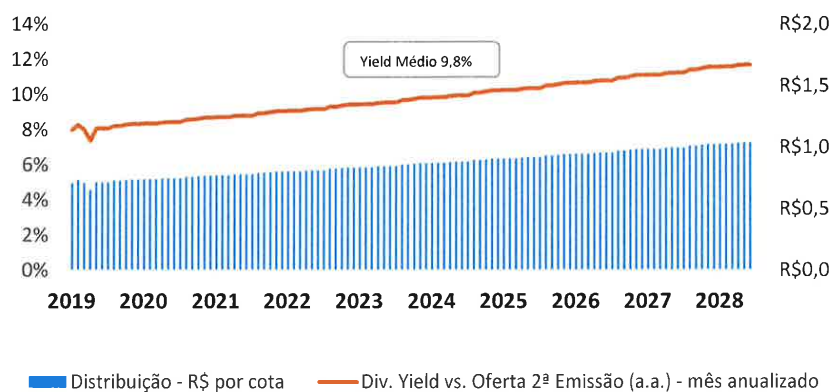
Cenário 1 – Captação Mínima

0

Foi desenvolvido modelo financeiro considerando a captação mínima do fundo e a destinação de recursos apresentado no prospecto da 2ª Emissão. Neste cenário as despesas da operação foram aplicadas considerando também o volume reduzido.

Foi estimado o fluxo de caixa pelo período de 10 anos seguindo a metodologia aqui exposta. Todos os cálculos foram elaborados pelo Gestor do Fundo.

Abaixo vemos a distribuição dos dividendos projetada mês a mês por cota, bem como a estimativa de yield tendo em consideração o preço de cota da oferta.



Como notado acima, o Fundo faria uma distribuição média ao longo dos próximos 10 anos de uma yield de 9,8% ao ano, sendo após a aquisição do imóvel com os recursos da 2ª Emissão e o recebimento do aluguel proveniente do imóvel adquirido o Fundo iniciaria uma distribuição equivalente a 8,1%.

A próxima tabela a quebra anualizada para os próximos três anos da composição do resultado.

Período (mês competência) - em milhões de R\$	Ago'19-Jul'20	Ago'20-Jul'21	Ago'21-Jul'22
Receitas	37,9	39,5	41,0
Receita Financeira	0,9	0,6	0,7
Receita Imobiliária	37,0	38,9	40,3
Despesas	4,9	4,8	4,8
Despesas Operacionais	4,6	4,7	4,7
Despesas IR sobre aplicação financeira	0,2	0,1	0,1
Outras Despesas	-	-	-
Resultado	33,1	34,7	36,2
Reserva de Contingência	0,7	0,7	0,7
Resultado Distribuído	32,4	34,0	35,5
Número de Cotas (#)	3.734.358	3.734.358	3.734.358
Resultado Distribuído Por Cota - Total (R\$)	8,68	9,11	9,50
Resultado Distribuído Por Cota - Média Mensal (R\$)	0,72	0,76	0,79

Por fim, assumindo a premissa de cap rate de venda de 8% ao final do ano 10, o fundo teria uma Taxa Interna de Retorno (TIR) anualizada de 12,8%.

Cenário 2 – Captação Intermediária

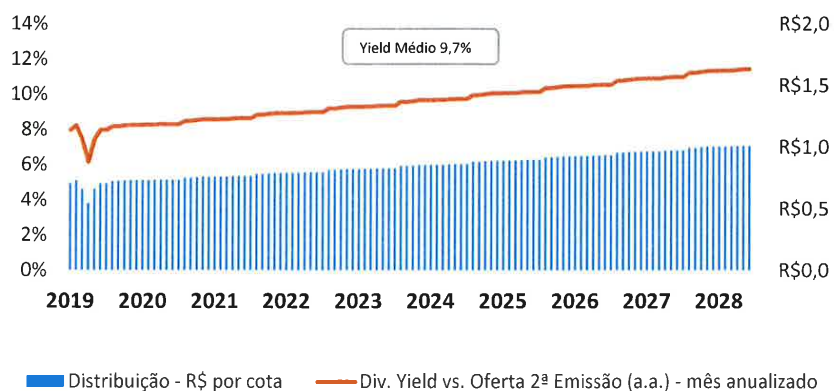
Foi desenvolvido modelo financeiro considerando a captação intermediária que o volume foi exclusivamente suficiente para a aquisição dos ativos indicados no prospecto e com negociação

P

avançada. Neste cenário as despesas da operação foram aplicadas considerando também o volume reduzido.

Foi estimado o fluxo de caixa pelo período de 10 anos seguindo a metodologia aqui exposta. Todos os cálculos foram elaborados pelo Gestor do Fundo.

Abaixo vemos a distribuição dos dividendos projetada mês a mês para os próximos em valores por cota, bem como a estimativa de yield tendo em consideração o preço de cota da oferta.



Como notado acima, o Fundo faria uma distribuição média ao longo dos próximos 10 anos de uma yield de 9,7% ao ano, sendo que após a conclusão da aquisição dos 3 imóveis o yield inicial anualizado seria de 8,0%.

A próxima tabela a quebra anualizada para os próximos três anos da composição do resultado.

Período (mês competência) - em milhões de R\$	Ago'19-Jul'20	Ago'20-Jul'21	Ago'21-Jul'22
Receitas	53,9	56,6	58,6
Receita Financeira	2,6	0,9	0,9
Receita Imobiliária	51,3	55,6	57,6
Despesas	7,0	6,7	6,7
Despesas Operacionais	6,4	6,4	6,4
Despesas IR sobre aplicação financeira	0,6	0,2	0,2
Outras Despesas	-	-	-
Resultado	46,9	49,9	51,9
Reserva de Contingência	0,9	1,0	1,0
Resultado Distribuído	45,9	48,9	50,9
Número de Cotas (#)	5.377.859	5.377.859	5.377.859
Resultado Distribuído Por Cota - Total (R\$)	8,54	9,09	9,46
Resultado Distribuído Por Cota - Média Mensal (R\$)	0,71	0,76	0,79

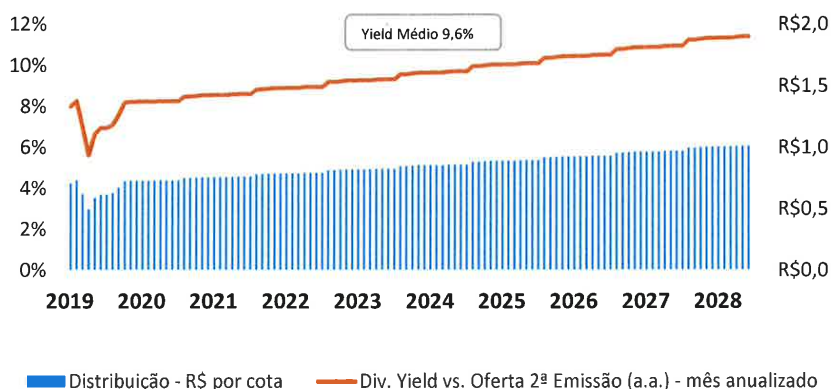
Por fim, assumindo a premissa de cap rate de venda de 8% ao final do ano 10, o fundo teria uma Taxa Interna de Retorno (TIR) anualizada de 12,5%.

Cenário 3 – Captação Pretendida (Cenário Base)

Por fim, foi desenvolvido modelo financeiro considerando a captação total pretendida (cenário base) que o volume corresponde ao volume total da oferta. Para tanto, além da aquisição dos ativos colocados no prospecto da 2ª Emissão também considerou-se a alocação dos recursos excedentes em ativos hipotéticos que espelham as negociações feitas pelo gestor com possíveis vendedores bem como as premissas de mercado. Como premissa de alocação para os ativos ainda não descritos, foi utilizado o prazo de seis meses. Neste cenário as despesas da operação foram aplicadas considerando o volume total da captação tal como exposto anteriormente.

Foi estimado o fluxo de caixa pelo período de 10 anos seguindo a metodologia aqui exposta. Todos os cálculos foram elaborados pelo Gestor do Fundo.

Abaixo vemos a distribuição dos dividendos projetada mês a mês para os próximos em valores por cota, bem como a estimativa de yield tendo em consideração o preço de cota da oferta.



Como notado acima, o Fundo faria uma distribuição média ao longo dos próximos 10 anos de uma yield de 9,6% ao ano, e entrega de yield de 8,2% ao final de 2019 considerando alocação dos recursos captados em seis meses.

A próxima tabela a quebra anualizada para os próximos três anos da composição do resultado.

Período (mês competência) - em milhões de R\$	Ago'19-Jul'20	Ago'20-Jul'21	Ago'21-Jul'22
Receitas	65,4	70,7	73,3
Receita Financeira	6,5	0,9	0,9
Receita Imobiliária	58,9	69,8	72,4
Despesas	9,4	8,1	8,1
Despesas Operacionais	7,9	7,9	7,9
Despesas IR sobre aplicação financeira	1,5	0,2	0,2
Outras Despesas	-	-	-
Resultado	56,0	62,6	65,2
Reserva de Contingência	1,1	1,3	1,3
Resultado Distribuído	54,9	61,3	63,9
Número de Cotas (#)	6.786.574	6.786.574	6.786.574
Resultado Distribuído Por Cota - Total (R\$)	8,09	9,04	9,41
Resultado Distribuído Por Cota - Média Mensal (R\$)	0,67	0,75	0,78

Por fim, assumindo a premissa de cap rate de venda de 8,0% ao final do ano 10, o fundo teria uma Taxa Interna de Retorno (TIR) anualizada de 12,4%

e

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Conclusão Geral

Com base nas projeções e premissas descritas nesse estudo, aplicando aos três cenários de captação, vemos que a projeção de yield médio para o horizonte de dez anos oscilou na faixa de 9,6% a 9,8% com projeção da taxa interna de retorno (TIR) do investimento do cotista no fundo, levando em consideração o valor de cota da 2ª Emissão, variando entre 12,4% a 12,8% que, considerando o cap rate de venda aplicado equivale a basicamente o yield inicial do fundo, basicamente não representa nenhum ganho de capital real, o que demonstra a base conservadora nas projeções tanto dos aluguéis quanto as perspectivas macro econômicas.

São Paulo, 12 de julho de 2019.


VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.

Sérgio Magalhães

Cargo: COO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)