

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE COTAS DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA

CNPJ nº 37.295.919/0001-60

("Fundo")

ADMINISTRADORA



APEX

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

CNPJ nº 13.486.793/0001-42

Rua Alves Guimarães, nº 1.212, Pinheiros, São Paulo - SP

("Administradora")

GESTORA



GUARDIAN GESTORA LTDA.

CNPJ nº 37.414.193/0001-37

Avenida Pedroso de Morais, nº 1.553, conjunto 81, Pinheiros, São Paulo - SP

("Gestora" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, "Ofertantes")

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRGALGCTF009

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: GALG

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Híbrido



Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/172, em 25 de outubro de 2023*
***concedido por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos da Resolução da**
Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 54.704.596 (cinquenta e quatro milhões, setecentas e quatro mil e quinhentas e noventa e seis) de cotas ("Novas Cotas"), sem considerar o Lote Adicional, integrantes da 5ª (quinta) emissão de Novas Cotas do Fundo ("Oferta"), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$9,14 (nove reais e catorze centavos) por Nova Cota, o qual não considera a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) ("Preço de Emissão"). O Preço de Emissão já considera o custo unitário de distribuição, equivalente a R\$0,39 (trinta e nove centavos) por cada Nova Cota, e será utilizado pelo Fundo para o pagamento do comissionamento devido ao Coordenador Líder pelos serviços de estruturação, coordenação e distribuição da Oferta ("Custo Unitário de Distribuição"), o qual não será considerado para fins do cálculo da Taxa de Distribuição Primária. Desta forma, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$0,03 (três centavos) por cada Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo que cada Nova Cota inscrita custará R\$9,17 (nove reais e dezesseis centavos) ("Preço de Subscrição"), considerando o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R\$500.000.007,44***(quinhentos milhões e sete reais e quarenta e quatro centavos)**

("Montante Inicial da Oferta")

*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

A Oferta será realizada sob a coordenação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder").

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) ("Lote Adicional"), ou seja, em até R\$125.000.001,86 (cento e vinte e cinco milhões e um real e oitenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 13.676.149 (treze milhões, seiscentas e setenta e seis mil e cento e quarenta e nove) Novas Cotas ("Novas Cotas do Lote Adicional"), sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional poderá ocorrer no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), a serem emitidas nas mesmas condições e mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, perfazendo o montante total da Oferta de até R\$625.000.009,30 (seiscentos e vinte e cinco milhões e nove reais e trinta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 68.380.745 (sessenta e oito milhões, trezentas e oitenta mil e setecentas e quarenta e cinco) Novas Cotas.

As Novas Cotas serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do 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 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 ("B3"), sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

A CVM não realizou análise prévia do conteúdo deste Prospecto Definitivo nem dos documentos da Oferta.

A responsabilidade do cotista é ilimitada, de forma que ele pode ser chamado a cobrir um eventual patrimônio líquido negativo do Fundo.

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 13 a 34.

O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, bem como sobre as Novas Cotas a serem distribuídas.

Este Prospecto Definitivo ("Prospecto Definitivo") está disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder (conforme definido neste Prospecto Definitivo), da CVM, do Fundos.NET e da B3 ("Meios de Divulgação").

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Novas Cotas, a Oferta e este Prospecto Definitivo poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, ao Coordenador Líder e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto Definitivo.

A DATA DESTES PROSPECTO DEFINITIVO É 25 DE OUTUBRO DE 2023.

COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

CESCON
BARRIEU

ASSESSOR LEGAL DO FUNDO

BMA
ADVOGADOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	1
2.1 Breve descrição da oferta.....	3
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento	3
2.3 Identificação do público-alvo	3
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	4
2.5 Valor nominal unitário de cada Cota e custo unitário de distribuição	4
2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta	4
2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso.....	5
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	7
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	9
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações	10
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários	11
4. FATORES DE RISCO	13
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	15
5. CRONOGRAMA.....	35
5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso:.....	37
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	39
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.....	41
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	42
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)	44
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	44
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	45
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	47
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	47
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.....	47
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	49
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	51
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	52
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	55
8.4 Regime de distribuição	55
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa.....	55
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado.....	59
8.7 Formador de mercado	59
8.8 Contrato de estabilização.....	59
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento	59
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	61
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	63
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	65
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	67
Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder.....	67

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	69
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	71
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado	75
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....	77
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:	79
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA.....	81
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso	83
13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.....	83
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....	85
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor..	87
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.....	87
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	87
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM	87
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	87
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto	88
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	89

ANEXOS

ANEXO I	ATO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA	101
ANEXO II	VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO	115
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE	169
ANEXO IV	INFORME ANUAL DO FUNDO.....	207

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1 Breve descrição da oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pelo Coordenador Líder, de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) e a regulamentação aplicável, nos termos e condições do regulamento do Fundo, aprovado em 26 de maio de 2023 por meio do “Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística” (“Regulamento”) e do “Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 5ª (Quinta) Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística” (“Contrato de Distribuição”), celebrado entre o Fundo, a Administradora, o Coordenador Líder e a Gestora em 25 de outubro de 2023.

2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento

As Novas Cotas: (i) são emitidas em classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (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 (nos termos do Regulamento); (viii) cada Nova Cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada (“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.

Cada Nova Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 27”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, mas que formalizem termo de aceitação da Oferta (“Termo de Aceitação da Oferta”) ou ordem de investimento (“Ordem de Investimento”), conforme o caso, em valor igual ou superior a R\$1.000.007,40 (um milhão e sete reais e quarenta centavos) que equivale à quantidade mínima de 109.410 (cento e nove mil e quatrocentas e dez) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item (i) acima e que formalizem Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento (conforme definido abaixo) em valor igual ou inferior a R\$999.998,26 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e oito reais) que equivale à quantidade máxima de 109.409 (cento e nove mil e quatrocentas e nove) Novas Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no artigo 2º do Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (“Resolução CVM 11”).

Para os fins da Oferta, serão consideradas “Pessoas Vinculadas” os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos Ofertantes e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com 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) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pelos Ofertantes, ou por pessoas a eles vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na Ordem de Investimento ou no Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo as respectivas Ordens de Investimento e Termos de Aceitação da Oferta automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

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

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

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Novas Cotas serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

As Novas Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3.

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

2.5 Valor nominal unitário de cada Cota e custo unitário de distribuição

O preço de cada Nova Cota será, nos termos do Ato de Aprovação da Oferta, equivalente a R\$9,14 (nove reais e catorze centavos), e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme adiante definido) (“Preço de Emissão”).

O Preço de Emissão já considera o custo unitário de distribuição, equivalente a 0,39 (trinta e nove centavos) por Nova Cota, o qual será utilizado para arcar com o Comissionamento (conforme abaixo definido) devido ao Coordenador Líder pelos serviços de estruturação, coordenação e distribuição (“Custo Unitário de Distribuição”).

Será devida taxa de distribuição primária no valor de R\$0,03 (três centavos) por Nova Cota, equivalente a 0,33% (trinta centésimos por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) adicionalmente ao Preço de Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), cujos recursos serão utilizados para pagamento de parte dos custos da Oferta, observado que o Comissionamento devido ao Coordenador Líder pelos serviços de estruturação, coordenação e distribuição serão arcados pelo Custo Unitário de Distribuição, e não serão considerados para fins do cálculo da Taxa de Distribuição Primária, e sendo certo que: (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

Assim, o preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando o valor de R\$9,17 (nove reais e dezessete centavos) por Nova Cota (“Preço de Subscrição”).

2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

O valor total da Oferta será de, inicialmente, R\$500.000.007,44 (quinhentos milhões e sete reais e quarenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em

virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo) (“Montante Inicial da Oferta”). O Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a Gestora e com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em 13.676.149 (treze milhões, seiscentas e setenta e seis mil e cento e quarenta e nove) Novas Cotas, equivalente a até R\$125.000.001,86 (cento e vinte e cinco milhões e um real e oitenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, totalizando 68.380.745 (sessenta e oito milhões, trezentas e oitenta mil e setecentas e quarenta e cinco) Novas Cotas, equivalente a R\$625.000.009,30 (seiscentos e vinte e cinco milhões e nove reais e trinta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Novas Cotas do Lote Adicional”), sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Novas Cotas, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a colocação das Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 15.000.001,32 (quinze milhões e um real e trinta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 1.641.138 (um milhão, seiscentos e quarenta e um mil e cento e trinta e oito) de Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). Atingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

2.7 Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 54.704.596 (cinquenta e quatro milhões, setecentas e quatro mil e quinhentas e noventa e seis) de Novas Cotas, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Observada a política de investimentos do Fundo, os limites de concentração e os critérios de elegibilidade previstos no capítulo VI do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, serão aplicados, sob a gestão da Gestora, de forma ativa e discricionária pela Administradora, conforme recomendação/orientação da Gestora.

Os recursos que serão captados com a presente Oferta não possuem destinação específica, podendo, portanto, serem alocados na aquisição de quaisquer Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros que sejam compatíveis com a política de investimentos do Fundo, de forma discricionária pela Administradora, com a recomendação/orientação da Gestora. Não obstante, em conformidade com o Estudo de Viabilidade constante do Anexo III ao presente Prospecto, os recursos captados com a Oferta poderão ser aplicados, a critério da Administradora, com o suporte da Gestora, diretamente ou indiretamente através de outros veículos de investimento, nos ativos descritos abaixo (“Ativos Alvo da Oferta”):

REGIÃO	PERFIL DO IMÓVEL	LOCATÁRIO	VALOR AQUISIÇÃO	cap rate	MODALIDADE	PERFIL CONTRATO	MULTA RESCISÃO	PRAZO CONTRATO (meses)	ABL m ²	FASE NEGOCIAÇÃO
São Paulo/SP	Varejo Big Box	Grupo Pão de Açúcar	43.473.783	8,0%	SLB	Atípico	100% Saldo Contrato	180	7.252	Cond. Alvo Auditoria em Andamento
São Paulo/SP	Varejo	Grupo Pão de Açúcar	28.950.000	8,0%	SLB	Atípico	100% Saldo Contrato	180	2.141	Cond. Alvo Auditoria em Andamento
Campinas/SP	Varejo	Grupo Pão de Açúcar	25.271.250	8,0%	SLB	Atípico	100% Saldo Contrato	180	2.786	Cond. Alvo Auditoria em Andamento
Buzios/RJ	Varejo	Grupo Pão de Açúcar	36.368.625	8,0%	SLB	Atípico	100% Saldo Contrato	216	2.895	Cond. Alvo Auditoria em Andamento
Maceió/AL	Varejo Big Box	Grupo Mateus	35.100.000	8,0%	SLB	Atípico	100% Saldo Contrato	300	14.794	Cond. Alvo Auditoria em Andamento
Maceió/AL	Varejo Big Box	Grupo Mateus	58.500.000	8,0%	BTS	Atípico	100% Saldo Contrato	300	11.637	Cond. Alvo Auditoria em Andamento
Itabuna/BA	Varejo Big Box	Grupo Mateus	58.500.000	8,0%	BTS	Atípico	100% Saldo Contrato	300	7316	Cond. Alvo Auditoria em Andamento
Subtotal			286.163.658	8,0%		Atípico	100% Saldo Contrato	242	48.822	
São Paulo/SP	Uso Misto	Em Negociação				Atípico	100% Saldo Contrato	180	23.430 ⁽¹⁾	Em Negociação

Adicionalmente, a exclusivo critério da Gestora, o Fundo poderá optar por utilizar parte dos montantes que seriam destinados aos propósitos descritos acima para composição de reserva de caixa do Fundo, alocando momentaneamente em fundos de zeragem e/ou títulos e valores mobiliários, para serem posteriormente alocados de acordo com as eventuais necessidades do Fundo, inclusive na aquisição de Ativos Alvo da Oferta, sem compromisso com ativo específico e/ou a realização de reformas ou benfeitorias nos imóveis de propriedade do Fundo, observada a Política de Investimentos do Fundo.

A Administradora, com o suporte da Gestora, terá a liberdade de definir a melhor forma para alocação dos recursos captados na Oferta, de modo que a lista de ativos acima descrita é meramente indicativa e poderá ser alterada, tendo vista os melhores interesses do Fundo, não havendo ordem de prioridade na alocação dos recursos nos ativos descritos.

Caso seja configurado algum conflito de interesse no âmbito da aquisição de quaisquer dos ativos listados na tabela acima, caso sejam detidos por partes relacionadas à Gestora e/ou Administradora (“Ativos Alvo em Conflito”), a sua aquisição dependerá de prévia aprovação de assembleia geral de Cotistas, conforme previsto no item 3.2, abaixo.

É possível que durante a realização da Oferta, o Fundo aplique recursos disponíveis em caixa no desenvolvimento de ativos investidos pelo Fundo e/ou que utilize tais recursos para a aquisição, de forma parcelada, de um ou mais dos ativos supramencionados. 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 imóveis, ou ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão na data deste Prospecto.

Nesse sentido, os Investidores devem considerar que: (i) os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como imóveis pré-determinados para aquisição/desenvolvimento 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 pré-determinada e garantida.

NÃO EXISTE, NO ÂMBITO DE TAIS OPERAÇÕES, QUALQUER DOCUMENTO VINCULANTE FIRMADO PELO FUNDO E NÃO EXISTE GARANTIA QUE OS INVESTIMENTOS EFETIVAMENTE ACONTECERÃO NA FORMA E ORDEM DE PRIORIDADE DESCRITOS ACIMA.

A RELAÇÃO DE ATIVOS ALVO DA OFERTA ACIMA É MERAMENTE INDICATIVA, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS.

IMPORTANTE ESCLARECER QUE CASO O FUNDO VENHA A CELEBRAR DOCUMENTOS DEFINITIVOS VISANDO A AQUISIÇÃO DE UM OU MAIS IMÓVEIS DURANTE O PRAZO DE DISTRIBUIÇÃO, SERÁ DIVULGADO FATO RELEVANTE ACERCA DE TAL(IS) AQUISIÇÃO(ÕES) E A OFERTA MANTERÁ O SEU CURSO NORMAL, SENDO CERTO QUE TAL FATO NÃO CONFIGURARÁ MODIFICAÇÃO DA OFERTA, ASSIM COMO NÃO DARÁ DIREITO DE RETRATAÇÃO A COTISTAS QUE TENHAM EXERCIDO O SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, SEU DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DE MONTANTE ADICIONAL E/OU AOS INVESTIDORES QUE TENHAM CELEBRADO PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO E/OU ORDENS DE INVESTIMENTO, CONFORME APLICÁVEL.

Os dados desta seção e da seção 3.2, abaixo, estão diretamente ligados ao andamento de negociações que a Administradora, com o suporte da Gestora, vem avaliando e realizando em nome do Fundo. Assim sendo, os dados e as projeções realizadas abaixo são baseados nas informações obtidas nas negociações no momento em que se encontram. Os valores constantes representam tão somente uma expectativa, não devendo servir como promessa de concretização, uma vez que os valores podem mudar com andamento das negociações e movimentações mercadológicas dos ativos.

CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E/OU ATIVOS FINANCEIROS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO PREVISTA NO REGULAMENTO.

3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações

A aquisição de Ativos Alvo em Conflito é considerada como situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável e dos artigos 11.1, inciso “ix”, 14.1 e 24.9, alínea “k”, do Regulamento. A eventual aquisição de cotas de fundos de investimento que sejam geridas ou administradas pela Administradora ou pela Gestora ou por suas Partes Ligadas (e/ou de titularidade de Partes Ligadas), ademais, também é considerada situação de conflito de interesses.

Desse modo, a concretização da aquisição dos Ativos Alvo em Conflito, dependerá de aprovação prévia de Cotistas que participem da Consulta Formal que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas participantes da Consulta Formal; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.

A Consulta Formal poderá também prever, em sua ordem do dia, a deliberação dos Cotistas acerca da potencial aquisição, pelo Fundo, direta ou indiretamente, dos imóveis indicados no Estudo de Viabilidade constante do Anexo III deste Prospecto (“Pipeline Futuro”), também de titularidade de Parte Ligada à Gestora a valor de mercado, conforme laudo de avaliação ou parecer independente, feito por empresa especializada a ser contratada pelo Fundo, dentre os outros parâmetros indicados no Estudo de Viabilidade e a serem informados aos Cotistas por ocasião da Consulta Formal.

Para deliberar sobre as aprovações indicadas nesta seção, será realizada, após o encerramento da Oferta, consulta formal aos Cotistas para deliberar sobre (1) a aquisição, pelo Fundo, de forma direta ou indireta, dos Ativos Alvo em Conflito, de titularidade de parte relacionada à Gestora, e (2) aquisição, pelo Fundo, de cotas de fundos de investimento que sejam administrados ou geridos pela Administradora ou pela Gestora ou por suas Partes Ligadas (e/ou de titularidade de Partes Ligadas). Ademais, também será deliberado: (1) a alteração do nome do Fundo e de seu ticker de negociação, respectivamente, para “Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Real Estate” e “GARE11”; e (2) a aquisição de ativos do Pipeline Futuro.

Caso a aquisição dos Ativos Alvo em Conflito e/ou dos ativos do Pipeline Futuro não seja aprovada em assembleia geral de Cotistas, os recursos captados na oferta serão utilizados, a critério da Gestora, para a aquisição de outros Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, em conformidade com a Política de Investimentos do Fundo.

Tendo em vista o acima disposto, a aquisição pelo Fundo dos Ativos Alvo em Conflito dependerá de aprovação prévia de deliberação dos Cotistas, que ocorrerá através de Consulta Formal a ser realizada pela Administradora após o encerramento da Oferta.

3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Em caso de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) das Novas Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

NÃO HAVERÁ ORDEM PRIORITÁRIA PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL. A ADMINISTRADORA, COM O SUPORTE DA GESTORA, PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM ESTAR SUJEITA A ORDEM DE PRIORIDADE ESPECÍFICA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

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 a Administradora e a Gestora 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 da Administradora e da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

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 Novas 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.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia; (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Novas Cotas, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora, a Gestora 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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 da Oferta podem ser negativamente impactados.

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 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito: Os devedores dos recebíveis (locações) decorrentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira do Fundo podem não cumprir suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros, conforme existente, de suas obrigações perante 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 de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas obrigações. Eventos que afetem 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, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e/ou momento desejados 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da Marcação a Mercado: Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser investimentos ou aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor 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 Novas Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Novas Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Novas Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Novas Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado das Cotas do Fundo: Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Novas Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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 da Administradora 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 não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que 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 rendimentos 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta: Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros 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 Definitivo. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Definitivo.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Definitivo em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, 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.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Definitivo e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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 a Administradora 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de diluição: Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de novas Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos, caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas. O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos, e nesse sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição de novas Cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à assembleia geral de Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários: O investimento nas Novas 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 que componham a carteira do Fundo. 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 Imobiliários, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade de o 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 Novas Cotas 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta: Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência ou o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, somente poderá negociar livremente suas Novas Cotas na B3 na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3. Durante o Prazo para Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Novas Cotas, que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento da Oferta, do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo.

Sendo assim, o Investidor da Oferta e o Cotista que exercer o Direito de Preferência devem estar cientes dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Novas Cotas inscritas até o seu encerramento. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de potencial conflito de interesse: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável. Deste modo, não

é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto na regulamentação aplicável: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos na regulamentação aplicável, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas na regulamentação aplicável.

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, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses: Considerando que os Ativos Imobiliários em Conflito, bem como os ativos da Pipeline Futuro serão adquiridos, direta ou indiretamente de uma parte relacionada, a efetivação da destinação de recursos prevista neste Prospecto, além da efetiva captação de recursos suficientes e do cumprimento de outras condições negociais, depende da aprovação prévia dos cotistas do Fundo, tendo em vista situação de potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável, com quórum qualificado de votação. Nesse sentido, o Administrador, após a liquidação da Oferta, promoverá a realização de Consulta Formal para deliberar sobre a matéria. Caso a aquisição não seja aprovada em consulta formal, a aquisição direta ou indireta dos Ativos Imobiliários da Oferta e/ou dos ativos da Pipeline Futuro não será realizada e os recursos integralizados pelos Investidores no âmbito da Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros e/ou Ativos Imobiliários de acordo com a Política de Investimento do Fundo, o que poderá impactar a rentabilidade do Fundo e/ou não corresponder às expectativas do Investidor. Adicionalmente, o Fundo poderá não encontrar outros ativos disponíveis no mercado que possuam características semelhantes às dos Ativos Alvo da Oferta ou, ainda, com condições comerciais favoráveis à aquisição pelo Fundo, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora: O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo própria Gestora do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, 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 pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas.

Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Novas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

O Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. A Gestora não se responsabiliza pela manutenção das informações contidas no Estudo de Viabilidade atualizadas e/ou ainda pela concretização de quaisquer cenários apresentados.

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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento e risco de não realização dos investimentos: O Fundo poderá não dispor de ofertas de imóveis e/ou ativos suficientes ou em condições aceitáveis, ou, ainda de Imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar os recursos captados através da Oferta ou suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários. A ausência de Imóveis e/ou Ativos Imobiliários para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Novas Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Imóveis e/ou Ativos Imobiliários a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos ao investimento em certificados de recebíveis imobiliários, ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras: Conforme o Regulamento, o Fundo poderá investir em certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”). 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.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo ativo integrante do patrimônio do Fundo.

Ainda, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco imobiliário: É a eventual desvalorização dos empreendimentos investidos 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 dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos 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 aos empreendimentos, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do incorporador/construtor: A empreendedora, construtora ou incorporadora de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo pode 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 que sejam integrantes do patrimônio do Fundo, 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 impactando negativamente as Novas Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel: Os imóveis investidos pelo Fundo poderão não ter sucesso na celebração de contratos com locatários e/ou arrendatários e/ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, 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 dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Alguns dos principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho do Fundo são os seguintes: (i) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos locatários dos imóveis do Fundo; (ii) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação; (iii) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional; (iv) depreciação substancial dos imóveis do Fundo; (v) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel do Fundo se localiza; (vi) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis do Fundo; (vii) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e (viii) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis do Fundo estão localizados.

Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação ao montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, e à revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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 e conseqüentemente poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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, 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 galpões e centros de distribuição em certa região (ou imóveis destinados a finalidades semelhantes àquelas dos imóveis detidos pelo Fundo em determinada localidade), 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 Novas Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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 aluguéis 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 ao Fundo e/ou seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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, conseqüentemente, 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, conseqüentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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/ou impacto negativo no rendimento das Novas Cotas e, ainda, na necessidade de ingresso com ações judiciais para cobrança de aluguéis gerando despesas extraordinárias ao Fundo;
- (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 destinados ao comércio, 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 Imobiliários aja de forma ativa e prova, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Não existência de garantia de eliminação de riscos: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do 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 pela Administradora 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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 Novas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Novas Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do Processo de Aquisição dos Ativos Imobiliários: A aquisição dos Ativos Imobiliários 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 Imobiliários, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira: O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da não aquisição dos Ativos Alvo da Oferta ou aquisição em condições diversas daquelas previstas neste Prospecto Definitivo e no Estudo de Viabilidade: 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. A incapacidade de aquisição dos Ativos Alvo da Oferta em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante deste Prospecto Definitivo, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, considerando que as negociações para aquisição dos Ativos Alvo da Oferta descritos na Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto Definitivo estão em andamento, não há garantias de que as condições previstas neste Prospecto Definitivo e no Estudo de Viabilidade sejam as mesmas no momento da aquisição dos ativos. Caso as aquisições sejam concretizadas em condições piores do que as previstas, a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas poderão ser negativamente afetadas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Imobiliário 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 Imobiliários 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 Imobiliários 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 Novas 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos Imobiliários: Os Ativos Imobiliários 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 Imobiliários. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta: Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita a totalidade das Novas Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um aumento de patrimônio inferior àquele que ocorreria caso fosse colocado o Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Imobiliários 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 Novas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos: Imobiliários e dos Ativos Financeiros: Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros, estes poderão 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 Imobiliários e aos Ativos Financeiros 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 Novas Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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 Novas 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 devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Investimentos Temporários, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

A diligência jurídica apresentou escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder no âmbito da Oferta (que não se confunde com a auditoria jurídica de aquisição de um ou mais Ativos Alvo da Oferta, que poderá ser conduzida por assessores jurídicos a serem contratados pelo Fundo) apresentou escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto Definitivo, de modo que podem não estar elencados neste Prospecto todos os riscos jurídicos relacionados aos Ativos-Alvo Oferta. A não aquisição dos Ativos-Alvo Oferta em virtude de não atendimento de condições precedente, ou a materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Adicionalmente, a auditoria legal de escopo restrito não contempla a análise de documentos relacionados aos ativos que já integram a carteira do Fundo, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Carteira de Ativos do Fundo” deste Prospecto Definitivo. Eventuais passivos relacionados aos Ativos Imobiliários em carteira podem impactar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Por fim, faz parte da política de investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de Imóveis. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais ativos, 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 poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Escala Qualitativa da Materialidade do Risco: Médio

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. Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar 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 Novas 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 Novas 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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 a Gestora, a Administradora 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. A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de disponibilidade de caixa: Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de Novas Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor de capital autorizado previsto no Regulamento, ou, conforme o caso, poderá convocar 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. Caso ocorra uma nova emissão de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções: O Fundo, a Administradora, a Gestora 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco Regulatório: A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou aos fundos de investimento em geral, 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, estão sujeitas 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; e
- (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 Imobiliários. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o consequente cancelamento de todos Termos de Aceitação da Oferta 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 Novas Cotas. Caso tal desligamento ocorra, os Participantes Especiais em questão deverão cancelar todos os Termos de Aceitação da Oferta que tenham 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 descumprimento.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de restrição na negociação dos Ativos: 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 em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira do Fundo, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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, da Administradora, da Gestora 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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 a Gestora 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 pelos devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra os devedor(es), correspondentes aos saldos dos contratos imobiliários, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação a exploração de Imóveis Alvos do Fundo: 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não contratação de seguro: Não é possível assegurar que na locação dos imóveis será contratado 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Pré-Pagamento ou amortização extraordinária dos ativos: Os Ativos Financeiros e/ou determinados Ativos Imobiliários 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. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora 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 Novas Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora e/ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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 Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo. 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 Novas 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 pela Administradora 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. A Administradora, a Gestora, ou quaisquer prestadores de serviços do Fundo 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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 necessidade de 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de falha de liquidação pelos Investidores: Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Novas Cotas conforme seu respectivo Termo de Aceitação da Oferta, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas: O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na

saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado ao período de exercício do Direito de Preferência concomitante com o Período de Coleta de Intenção de Investimentos: Considerando que o Período de Coleta de Intenção de Investimentos estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência e com o Período de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, o Termo de Aceitação da Oferta ou a Ordem de Investimento enviado pelos Investidores somente será acatado até o limite máximo de Novas Cotas remanescentes após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado, ainda, o critério de rateio da Oferta e a possibilidade de Distribuição Parcial. Neste caso, os Investidores que já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para o Coordenador Líder terá referidos valores devolvidos com base no Preço de Subscrição, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta: Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação (conforme adiante definido), 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 (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), os termos de aceitação da Oferta e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças: O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos Imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Novas Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento: O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desenquadramento passivo involuntário: Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar à Administradora, 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 Novas 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 Novas Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à concentração e pulverização: Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Novas Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Novas 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, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco operacional: Os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de governança: Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, 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 Novas 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 das Sociedades por Ações, conforme regulamentação aplicável. 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 e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição: A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem da Gestora e de sua equipe de pessoas, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento: A Gestora, 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 a Gestora 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora: Durante a vigência do Fundo, a Administradora e/ou a Gestora poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, 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 e na regulamentação aplicável. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento: O objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, arrendamento e/ou comercialização de Imóveis Alvos. 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 do Fundo que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros ativos. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora e/ou da Administradora (conforme aplicável) na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos ao Fundo e conseqüentemente a seus Cotistas.

Falhas ou incapacidade na identificação de novos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, na manutenção dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Ainda, alguns dos imóveis de propriedade do Fundo foram dados em garantia no âmbito de operações de securitização imobiliária, de forma que estão sujeitos ao risco de execução por parte dos credores em caso de inadimplemento.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Novas Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

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 os imóvel(is) seja(m) desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais: Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (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 artesanais 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 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) conseqüências 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 conseqüências. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sujeição dos imóveis do Fundo a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário e riscos de ação renovatória: Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“Lei do Inquilinato”), 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis alvos que compõem a carteira do Fundo, 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. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis do Fundo, 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 (ou operação de outros setores relacionados aos imóveis detidos pelo Fundo), 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 Ativo 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de decisões judiciais desfavoráveis: O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista inclusive relacionados aos Ativos Imobiliários. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

5. CRONOGRAMA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5.1 Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta, de modo que foram destacadas, conforme o caso:

- a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e
- b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Divulgação do Fato Relevante e do Ato do Administrador Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e deste Prospecto Definitivo	25/10/2023
2	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	30/10/2023
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Data de Negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	01/11/2023
4	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	03/11/2023
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	09/11/2023
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	10/11/2023
7	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	13/11/2023
8	Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	14/11/2023
9	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3	16/11/2023
10	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	17/11/2023
11	Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	23/11/2023
12	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	24/11/2023
13	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	29/11/2023
14	Data de realização do Procedimento de Alocação	30/11/2023
15	Data de Liquidação da Oferta	05/12/2023
16	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	25/04/2024

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ As datas indicadas acima são estimativas e a principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM “ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA” DA SEÇÃO “RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”.

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto Definitivo, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as 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, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

Administradora: www.brtrust.com.br (neste *website* clicar em “Produtos”, em seguida “Administração de Fundos”, selecionar o Fundo “*Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística*”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “*Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística - Oferta Pública de Distribuição da Quinta Emissão de Cotas do Fundo*” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

Gestora: www.guardian-asset.com (neste *website* clicar em “Fundos”, clicar em “FII Guardian Logística – GALG11”, clicar em “Documentos”, e, então localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “*Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística*”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

Fundos.NET: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “*Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística*”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na “Quinta Emissão de Cotas”, o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

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 Guardian Logística*” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada); e

Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

No ato da subscrição de Novas Cotas, cada subscritor: (i) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Novas Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento.

Caso e já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em investimentos temporários, nos termos da regulamentação vigente aplicável (“Investimentos Temporários”), calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero (“Crêterios de Restituição de Valores”), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Termo de Aceitação da Oferta ou da Ordem de Investimento, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos (até 29/09/2023)			
Valor de negociação por Cota (em R\$)			
Data	Mínimo ⁽³⁾	Máximo ⁽¹⁾	Médio ⁽²⁾
2023	8,13	9,30	8,85
2022	9,08	10,05	9,52
2021	9,53	11,64	10,70
2020	-	-	-
2019	-	-	-

*O Fundo teve o início de suas negociações na Bolsa em 07/01/2021, portanto não há registro de cotações anteriores a esta data e consequentemente apurações de Mínimo, Máximo e Médio.

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos (até 29/09/2023)			
Valor de negociação por Cota (em R\$)			
Data	Mínimo ⁽³⁾	Máximo ⁽¹⁾	Médio ⁽²⁾
3º Trimestre/2023	9,05	9,30	9,13
2º Trimestre/2023	8,13	9,27	8,64
1º Trimestre/2023	8,13	9,28	8,70
4º Trimestre/2022	9,13	9,69	9,47
3º Trimestre/2022	9,08	9,83	9,43
2º Trimestre/2022	8,13	9,61	9,43

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses (até 29/09/2023)			
Valor de negociação por Cota (em R\$)			
Data	Mínimo ⁽³⁾	Máximo ⁽¹⁾	Média ⁽²⁾
Set/23	9,09	9,30	9,14
Ago/23	9,05	9,20	9,13
Jul/23	9,10	9,19	9,14
Jun/23	8,50	9,27	8,88
Mai/23	8,38	8,99	8,72
Abr/23	8,13	8,47	8,28

⁽¹⁾ Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota;

⁽²⁾ Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período; e

⁽³⁾ Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Direito de Preferência

Na presente Emissão, é assegurado aos Cotistas que possuam Novas Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Direito de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,95162756391 (“Fator de Proporção”) para subscrição de Novas Cotas.

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 exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que: (i) até o 6º (sexto) Dia Útil a contar da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 7º (sétimo) Dia Útil a contar da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (b) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item “(ii)” acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador indicadas neste Prospecto Definitivo (“Período de Exercício do Direito de Preferência”).

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários, total ou parcialmente, por meio da B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e do Escriturador, na data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e terceiros cessionários do Direito de Preferência: (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para subscrição de Novas Cotas; 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, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência prevista no cronograma indicativo da Oferta (“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 e integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”) nos Meios de Divulgação, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e, posteriormente, que poderão ser subscritas e integralizadas pelos Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência, sendo certo que as ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência pelo Escriturador deverão ser transmitidas ao Coordenador Líder.

Direito de Subscrição de Sobras e Montante de Adicional

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência e que manifestaram o seu interesse no exercício da subscrição de Sobras (conforme abaixo definido) e de Montante Adicional (conforme abaixo definido) no âmbito do Direito de Preferência, o direito de subscrição de sobras (“Direito de Subscrição de Sobras”), equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Emissão e a totalidade de Novas Cotas adquiridas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência (“Sobras”). O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá direito a título de Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas

remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras.

Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além daquele que o Cotista teria direito segundo o fator de proporção do Direito de Subscrição de Sobras) (“Montante Adicional”), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Novas Cotas existentes para as Sobras (“Direito de Subscrição de Montante Adicional” e, em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, “Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional”).

Os Cotistas que não exercerem o Direito de Preferência não possuirão o Direito de Subscrição de Sobras. Adicionalmente, os Cotistas que não exercerem o Direito de Subscrição de Sobras não poderão exercer também o Direito de Subscrição de Montante Adicional.

A quantidade de Novas Cotas a ser adquiridas por cada Cotista deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas. Eventual arredondamento no número de Novas Cotas a ser subscrito por cada Cotista, em função da aplicação do percentual acima, será realizado pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, assim como seu interesse no exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, (i) até o 2º (segundo) Dia Útil a contar da data de início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (inclusive) (“Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional”) junto à B3; e (ii) até o 3º (terceiro) Dia Útil a contar da data de início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso (“Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional”).

Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto à B3 somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto à B3. Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto ao Escriturador somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto ao Escriturador.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, será feita a alocação do montante subscrito de Sobras no Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e a identificação dos Cotistas que manifestaram seu desejo no exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, bem como se houve excesso de demanda em relação ao exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional.

Caso haja excesso de demanda por Novas Cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional, será realizado um rateio de forma proporcional entre os Cotistas que indicaram seu interesse na subscrição de Novas Cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional, levando-se em consideração a quantidade de Novas Cotas indicadas por tais Cotistas para subscrição no âmbito do Montante Adicional (“Rateio do Montante Adicional”), sendo certo que eventuais arredondamentos de Novas Cotas serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Caso o Coordenador Líder verifique, após a aplicação do Rateio do Montante Adicional, a existência de Novas Cotas remanescentes e não adquiridas em razão da aplicação do Rateio do Montante Adicional, este poderá realizar, a seu exclusivo critério, um rateio adicional entre as Novas Cotas remanescentes de forma discricionária referente às manifestações recebidas dos Cotistas interessados em exercer o Direito de Subscrição de Montante Adicional nos montantes individuais que, no entender do Coordenador Líder, melhor atendam os objetivos da Oferta.

No final do 3º (terceiro) Dia Útil subsequente à data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, os Cotistas e terceiros cessionários do Direito de Preferência terão disponíveis para consulta junto ao Escriturador e ao seu respectivo agente de custódia, a quantidade de Novas Cotas a ser adquiridas por cada Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência, a título de Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.

A integralização das Novas Cotas adquiridas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional será realizada no 4º (quarto) Dia Útil subsequente à data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional no Escriturador (“Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional”) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador, será divulgado, no Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional”) por meio dos Meios de Divulgação, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão disponibilizadas pelo Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso, no âmbito da Oferta, nos termos do Plano de Distribuição previsto neste Prospecto.

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, sendo certo que as ordens acolhidas no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional pelo Escriturador deverão ser transmitidas ao Coordenador Líder.

Após o procedimento descrito acima e, conforme o caso, a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, a quantidade de Novas Cotas remanescentes será colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição das Sobras e de Montante Adicional.

6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização 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\$/cota)	Percentual de Diluição
1	1.641.138	59.126.438	540.640.672,5-	9,14	3%
2	54.704.596	112.189.896	1.025.842.632,72	9,14	49%
3	68.380.745	125.866.045	1.150.894.684,61	9,14	54%

* Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 29 de setembro de 2023, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 1: Considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

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

Quantidade de Cotas do Fundo (em 29/09/2023)	Patrimônio Líquido do Fundo (em 29/09/2023) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (em 29/09/2023) (R\$)
57.485.300	525.634.425,18	9,14

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Novas Cotas de emissão do Fundo em 29 de setembro de 2023, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Novas Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Novas Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima.

6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação

O preço de emissão foi estabelecido com base no valor patrimonial das Novas Cotas em 29 de setembro de 2023, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Novas Cotas já emitidas, na forma do artigo 15.6.2 do Regulamento do Fundo.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota ou o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3.

7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 13 A 34 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.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR NOVAS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

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

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor (inclusive o Cotista ou terceiro cessionário que exercer o Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Os Investidores (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) em não revogar sua aceitação. O disposto nesse parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da oferta para melhorá-la em favor dos investidores, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional).

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES 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 parágrafo terceiro do artigo 69 da Resolução CVM 160, no caso de modificação da Oferta que depende de aprovação prévia da CVM e que comprometa a execução do cronograma, o disposto acima deverá ser adotado também por oportunidade da apresentação do pleito de modificação.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Termo de Aceitação da Oferta ou da Ordem de Investimento, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da 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 Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento do respectivo registro caso este ainda não tenha sido concedido.

O Coordenador Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) em não revogar sua aceitação. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) silentes 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 (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) está ciente de que a oferta foi suspensa e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas, importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definida abaixo), por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Eventual adesão de Participantes Especiais da Oferta após a concessão do registro automático da Oferta pela CVM mediante a celebração de termo específico, conforme hipótese do artigo 79, §2º da Resolução CVM 160, não configurará incidência de modificação de Oferta, consoante disposto no Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas (“Distribuição Parcial”), desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) terão a faculdade, como condição de eficácia do seu Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, de seu Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, que poderá ser enviado por Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento (conforme abaixo definido), ou de seu Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, que poderá ser enviado por Investidores Institucionais até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item “(ii)” acima, o Investidor (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) deverá, nos termos do art. 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta ou do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, conforme o caso, indicar se, implementando-se a condição prevista, 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 (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Termo de Aceitação da Oferta, do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ou da Ordem de Investimento, conforme o caso (“Crítérios de Aceitação da Oferta”).

Caso o Investidor (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) indique o item “(2)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional), no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Termo de Aceitação da Oferta ou da Ordem de Investimento, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Termo de Aceitação da Oferta ou da Ordem de Investimento, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA”, NA PÁGINA 24 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO

Ainda, a realização da Oferta está submetida às Condições Suspensivas, no termo do item “Condições Suspensivas” da Seção “Contrato de Distribuição”.

8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A presente Oferta é destinada ao público em geral, sendo dividida para fins de critério de colocação das Novas Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 2 deste Prospecto Definitivo.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Coleta de Intenção de Investimento, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher e apresentar um ou mais Termo(s) de Aceitação da Oferta ou enviar Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), e a uma única Instituição Participante da Oferta, os quais serão considerados de forma cumulativa (“Oferta Não Institucional”). Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou suas Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação.

Observado o disposto acima em relação ao exercício do Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, no mínimo 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com Administradora e a Gestora, poderão alterar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, podendo, inclusive, aumentar até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo, devendo observar as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Termo de Aceitação da Oferta e na própria Ordem de Investimento, conforme o caso, os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Termos de Aceitação da Oferta ou as Ordens de Investimento, conforme o caso, firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo;
- (ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, junto à uma das Instituições Participantes da Oferta, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação da Oferta ou das Ordem de Investimento, conforme o caso. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Termos de Aceitação da Oferta ou às Ordem de Investimento, conforme o caso, feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (iv) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Novas Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta e/ou Ordens de Investimento, conforme o caso, em observância aos Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido). Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, os arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro, desprezando-se a referida fração;

- (v) 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) Termo(s) de Aceitação da Oferta, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou na(s) Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(vi)” abaixo, limitado ao valor do(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou da(s) Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, e ressalvada a possibilidade de rateio observados os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido);
- (vi) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, com base no Preço de Subscrição, observada a possibilidade de integralização, por determinados Investidores, das Novas Cotas mediante a compensação de créditos por eles detidos contra o Fundo, à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seus respectivos Termos de Aceitação da Oferta até às 11:00 (onze) horas da Data de Liquidação, observado que o operacional da compensação ocorrerá no Escriturador. Não havendo pagamento pontual, os Termos de Aceitação da Oferta serão automaticamente cancelados pela Instituição Participantes da Oferta; e
- (vii) até as 16:00 (dezesesseis) horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou a(s) Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, 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) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou da(s) Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, e o Preço de Subscrição, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento e a possibilidade de rateio previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, os arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro, desprezando-se a referida fração.

Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta ou das Ordens de Investimento, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta, todos os Termos de Aceitação da Oferta ou as Ordens de Investimento, conforme o caso, 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 objeto dos Termos de Aceitação da Oferta ou das Ordens de Investimento, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, seja superior ao percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Termo de Aceitação da Oferta ou de cada Ordem de Investimento, conforme o caso, e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se as frações de Novas Cotas (“Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”).

A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Termo de Aceitação da Oferta ou a Ordem de Investimento, conforme o caso, poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas por eles indicada no respectivo Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso. O Coordenador Líder, em comum acordo com os Ofertantes, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso.

A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Termo de Aceitação da Oferta ou sua Ordem de Investimento, conforme o caso, integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Termo de Aceitação da Oferta ou da Ordem de Investimento, conforme o caso, de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o

caso, integralmente atendidos, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas. Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Termo de Aceitação da Oferta ou de uma Ordem de Investimento, conforme o caso, os Termos de Aceitação da Oferta ou as Ordens de Investimento, conforme o caso, serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Termos de Aceitação da Oferta ou as Ordens de Investimento, conforme o caso, que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio das Instituições Participantes da Oferta, dos Ofertantes com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja das Instituições Participantes da Oferta e/ou os Ofertantes, poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Oferta Institucional

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional e o atendimento dos Termos de Aceitação da Oferta ou das Ordens de Investimento, conforme o caso, 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, observados os seguintes procedimentos (“Oferta Institucional”):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas Ordens de Investimento e/ou Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, exclusivamente ao Coordenador Líder, até a data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado, no entanto, o Investimento Mínimo por Investidor. Os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo, devendo observar, dentre outras previstas no Termo de Aceitação da Oferta e na Ordem de Investimento, conforme o caso, os procedimentos e normas de liquidação da B3;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na Ordem de Investimento ou no Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as Ordens de Investimento e os Termos de Aceitação da Oferta enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo;
- (iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Termo de Aceitação da Oferta ou enviar Ordem de Investimento, conforme o caso, junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (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 sua Ordem de Investimento ou Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso;
- (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 e/ou no Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a Ordem de Investimento ou os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, serão automaticamente desconsiderados.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as Ordens de Investimento e os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante

Adicional e o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com os Ofertantes, 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 (“Crerios de Colocao da Oferta Institucional”).

Disposicoes Comuns ao Direito de Preferencia, ao Direito de Subscricao das Sobras e de Montante Adicional, a Oferta Naõ Institucional e a Oferta Institucional

Durante a colocao das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota no aõmbito da Oferta, bem como o Cotista ou terceiro cessionário que exercer o Direito de Preferencia e seu Direito de Subscricao das Sobras e de Montante Adicional, receberá, quando realizada a respectiva liquidacao, recibo de Nova Cota que, até data definida no formulário de liberacao, que será divulgado posteriormente à divulgacao do Anuncio de Encerramento e do anuncio de divulgacao de rendimentos pro rata e da obtencao de autorizacao da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberacao, que será divulgado posteriormente à divulgacao do Anuncio de Encerramento e do anuncio de divulgacao de rendimentos pro rata e da obtencao de autorizacao 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 a partir da respectiva data de liquidacao até a divulgacao do Anuncio de Encerramento.

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a data definida no formulário de liberacao a ser divulgado, posteriormente à divulgacao do Anuncio de Encerramento e da obtencao de autorizacao enviada pela B3 para o início da negociacao das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Nos termos da Resolucao CVM 27 e da Resolucao CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscricao para a integralizacao pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definicao constante no artigo 2º, §2º da Resolucao CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolucao CVM 160, o Termo de Aceitacao da Oferta a ser assinado e/ou a Ordem de Investimento, conforme o caso, são completos e suficientes para validar o compromisso de integralizacao firmado pelos Investidores, e contém as informacoes previstas no artigo 2º da Resolucao CVM 27.

Ressalvadas as referencias expressas ao Direito de Preferencia, à Oferta Naõ Institucional e Oferta Institucional, todas as referencias à “Oferta” devem ser entendidas como referencias ao Direito de Preferencia, à Oferta Naõ Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto

NO AõMBITO DA OFERTA, NãO HãA POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS NOVAS COTAS EM BENS E DIREITOS.

8.3 Autorizacoes necessarias à emissao ou à distribuico da cotas, indicando a reuniao em que foi aprovada a operacao

A Emissao e a Oferta, observado o Direito de Preferencia conferido aos Cotistas para a subscricao das Novas Cotas, o Preço de Emissao, dentre outros, foram deliberados e aprovados pela Administradora por meio do ato particular celebrado em 25 de outubro de 2023, constante no Anexo I a este Prospecto Definitivo.

O Fundo será registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto no “Código ANBIMA de Administracao de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (“Código ANBIMA”).

8.4 Regime de distribuico

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob regime de melhores esforcos de colocao com relacao à totalidade das Novas Cotas, inclusive eventuais cotas oriundas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, de acordo com a Resolucao CVM 160, com a regulamentacao vigente aplicável e demais normas pertinentes e/ou legislaçoes aplicáveis.

8.5 Dinâmica de coleta de intencoes de investimento e determinacao do preço ou taxa

O Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Gestora, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuico, convidar outras instituicoes financeiras integrantes do sistema de distribuico de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas ou não junto à B3, para participarem do

processo de distribuição das Novas Cotas, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e o Fundo (“Participantes Especiais”, e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas, no âmbito da Oferta, os Participantes Especiais deverão aderir expressamente (i) à carta convite a ser disponibilizada no website da B3 e, conseqüentemente, a este Contrato de Distribuição; ou (ii) ao termo de adesão a este Contrato de Distribuição.

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Novas Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas em razão do exercício da opção de lote adicional também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) somente terá início após (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização deste Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; sendo certo que, as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro.

A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”).

As Novas Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data de liquidação da Oferta (“Data de Liquidação”).

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição: (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes do Prospecto Definitivo e demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligência para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Novas Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e (iv) que os representantes dos Participantes Especiais recebam previamente exemplares do Prospecto Definitivo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“Plano de Distribuição”).

A Oferta contará com Prospecto Definitivo e lâmina (“Lâmina”), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nos Meios de Divulgação.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) após (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização da Lâmina e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow e/ou one-on-ones*);
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (v) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas a serem destinadas para as Sobras e Montante Adicional;

- (vi) os Cotistas que exercerem o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional;
- (vii) após o término do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante referido período, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta. **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DE MONTANTE ADICIONAL, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O TERMO DE ACEITAÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DE MONTANTE ADICIONAL, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DE MONTANTE ADICIONAL, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL;**
- (viii) observado o disposto no item “(vi)” abaixo, (a) durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto Definitivo (“Período de Coleta de Intenções de Investimento”), as Instituições Participantes da Oferta receberão os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Não Institucionais; e (b) até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), inclusive, o Coordenador Líder receberá os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;
- (ix) as Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, deverão receber os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Não Institucionais durante todo o Período de Coleta de Intenções de Investimento e, no caso dos Investidores Institucionais, até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definida), inclusive, ainda que o total de Novas Cotas correspondente aos Termos de Aceitação da Oferta recebidos durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido);
- (x) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento;
- (xi) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, junto ao Coordenador Líder, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, ou enviar Ordem de Investimento para o Coordenador Líder, até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), inclusive;
- (xii) os Investidores interessados na subscrição das Novas Cotas deverão enviar Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, ao Coordenador Líder, podendo indicar, em ambos os casos, a quantidade de Novas Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. Ainda, o Termo de Aceitação da Oferta e a Ordem de Investimento, conforme o caso, deverão: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) incluir declaração assinada pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, deste Prospecto Definitivo e da Lâmina; e (d) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;

- (xiii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação da Oferta e das Ordens de Investimento, conforme o caso;
- (xiv) após o término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a B3 consolidará: (a) os Termos de Aceitação da Oferta ou as Ordens de Investimento, conforme o caso, enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Termos de Aceitação da Oferta ou das Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) as Ordens de Investimento e os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (xv) os Investidores que tiverem seus Termos de Aceitação da Oferta ou as suas Ordens de Investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso;
- (xvi) posteriormente ao registro da Oferta pela CVM, à divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina e ao encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, será realizado o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição;
- (xvii) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e
- (xviii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”) nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Termos de Aceitação e as Ordens de Investimento, conforme o caso, sem lotes máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais), observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Novas Cotas do Lote Adicional; (iii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional; (iv) determinar o percentual do volume final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 20% ou maior, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo) e, assim, definir a quantidade de Novas Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional e se será necessário aplicar e observar os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional; e (v) após a alocação da Oferta Não Institucional, realizar a alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional (“Procedimento de Alocação”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional), 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 (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Formador de Mercado.

Liquidação

A liquidação financeira das Novas Cotas, inclusive dos Cotistas ou terceiros cessionários que tenham exercido o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, se dará na data de liquidação, conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta constante deste Prospecto Definitivo, desde que cumpridas as Condições Suspensivas (conforme abaixo definido), conforme aplicáveis, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação. O Coordenador Líder fará a liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo.

A liquidação será realizada via B3 ou Escriturador, conforme o caso.

Caso, na respectiva data de liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, pelo Preço de Emissão.

Caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores e/ou Instituições Participantes da Oferta, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Termo de Aceitação da Oferta ou da Ordem de Investimento, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição e liquidação, no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota ou o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

8.7 Formador de mercado

O Coordenador Líder recomenda ao Fundo, de forma facultativa e não obrigatória, 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 Resolução CVM 133, 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 é opcional, a critério da Administradora e da Gestora, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

O Fundo não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado.

É vedado à Administradora e à Gestora o exercício da função de formador de mercado para as Novas Cotas do Fundo.

A contratação de partes relacionadas à Administradora e à Gestora para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

8.8 Contrato de estabilização

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.

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento

O investimento mínimo por investidor é de 548 (quinhentas e quarenta e oito) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$5.008,72 (cinco mil e oito reais e setenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e R\$5.025,16 (cinco mil e vinte e cinco reais e dezesseis centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária (“Investimento Mínimo por Investidor”), salvo se (i) o total de Novas Cotas correspondente aos Termos de Aceitação da Oferta exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que

as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial das Cotas, o Investidor tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Não há limite máximo de aplicação em Novas Cotas, respeitado o Montante Inicial da Oferta, 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) da totalidade das Novas Cotas emitidas pelo Fundo, este 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 Novas Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Novas 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.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos Ativos-Alvo Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da regulamentação vigente aplicável e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo III deste Prospecto (“Estudo de Viabilidade”).

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

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. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para a Gestora ou Administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Relacionamento entre Administradora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Definitivo e nos últimos 12 (doze) meses, exceto pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos administrados pela Administradora ou em razão da administração pela Administradora de outros fundos de investimento investidos e/ou geridos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder, a Administradora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pela Administradora, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

A Administradora 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.

Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

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

A Administradora e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante

Considerando que a própria Administradora prestará os serviços de custódia para o Fundo, aplicam-se ao seu relacionamento com a Gestora e Coordenador Líder as mesmas informações reportadas acima.

Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Definitivo, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe apenas à distribuição realizada pelo Coordenador Líder dos fundos imobiliários geridos pela Gestora. Ao longo dos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder não atuou como coordenador em oferta de cotas de outro fundo de investimento gerido pela Gestora.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos geridos pela Gestora, podendo vir a contratar com a XP ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades do Fundo e da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

A Gestora 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.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

Considerando que a própria Administradora prestará os serviços de custódia para o Fundo, aplicam-se as mesmas informações reportadas ao relacionamento da Gestora com a Administradora acima.

Potenciais Conflitos de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas e o Fundo e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

Ademais, conforme previsto na seção “Destinação de Recursos”, o Fundo poderá destinar até a integralidade dos recursos captados na Emissão para Ativos Alvo da Oferta que estejam em situação de potencial conflito de interesses, e cujo investimento pelo Fundo demandará aprovação dos Cotistas em sede de assembleia geral de Cotistas.

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 18 deste Prospecto Definitivo.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por sua Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 85 deste Prospecto Definitivo.

Condições Suspensivas da Oferta

Sob pena de resilição, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definida no Contrato de Distribuição), quando aplicável, nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições suspensivas (“Condições Suspensivas”) (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2022, conforme alterada (“Código Civil” e “Condições Suspensivas”, respectivamente), a exclusivo critério do Coordenador Líder, cujo atendimento deverá ser verificado anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM (exceto pelo item “iv”, abaixo) e mantidas até a Data de Liquidação (exclusive), sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta, inclusive em decorrência da diligência prévia a ser realizada (“Due Diligence”):

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder, até a data de registro da Oferta na CVM, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços, incluindo, mas não se limitando, as áreas jurídica, socioambiental, contabilidade, risco e *compliance*, além de regras internas da organização;
- (ii) aceitação pelo Coordenador Líder e pela Gestora da contratação dos assessores legais e dos demais prestadores de serviços necessários para o funcionamento do Fundo e a realização da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Gestora ou pelo Fundo, conforme aplicável;
- (iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da operação e da Oferta, do Fundo, das Novas Cotas e ao conteúdo dos documentos da Oferta, em forma e substância satisfatória às Partes e aos assessores legais, e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) obtenção do registro automático da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição e no Regulamento;
- (v) obtenção do registro das Novas Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela bolsa;
- (vi) manutenção do registro da Gestora perante a CVM, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado;
- (vii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o Instrumento de Constituição, o Contrato de Distribuição, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui propostas, 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;
- (viii) fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora ao Coordenador Líder e aos assessores legais, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes, atuais e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão da *Due Diligence*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos assessores jurídicos;
- (ix) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pelos Ofertantes, constantes dos documentos da Oferta, incluindo, sem limitação, o Prospecto Definitivo e o estudo de viabilidade, sendo que os Ofertantes serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações por eles fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;

- (x) se solicitado pelo Coordenador Líder, recebimento de declaração assinada pela Gestora e/ou pela Administradora, com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data da liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos documentos da Oferta, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas por cada uma das Ofertantes, no âmbito da Oferta e do procedimento de *Due Diligence*, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (xi) 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, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *due diligence* jurídica feita pelos seus assessores legais, nos termos do Contrato de Distribuição, bem como do procedimento de *Back-up*, conforme aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xiii) recebimento pelo Coordenador Líder, com antecedência de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis da Data da Liquidação (exclusive), em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal ("*Legal Opinion*") dos assessores legais, e elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
- (xiv) recebimento pelo Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da data da liquidação da Oferta, das versões assinadas das *Legal Opinions* dos assessores legais, com conteúdo aprovado nos termos acima;
- (xv) obtenção pela Gestora, suas afiliadas, pelo Fundo, pela Administradora e pelas demais partes envolvidas na Oferta, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos documentos da Oferta, junto a, quando aplicáveis: (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, o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES e outros, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente dos Ofertantes;
- (xvi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais dos Ofertantes e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), 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;
- (xvii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária dos Ofertantes (incluindo fusão, cisão ou incorporação) e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada dos Ofertantes (direta ou indiretamente), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedade sob controle comum dos Ofertantes, conforme o caso (sendo tais sociedades, em conjunto, o "Grupo Econômico"), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social dos Ofertantes e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto dos Ofertantes, conforme o caso;
- (xviii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão aos Ofertantes e/ou a qualquer outra sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos, condição fundamental de funcionamento;
- (xix) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Novas Cotas, todas as declarações feitas pelos Ofertantes e constantes nos documentos da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, 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;
- (xx) não ocorrência de: (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas da Gestora ou de qualquer sociedade de seu respectivo Grupo Econômico; (b) pedido de autofalência da Gestora ou de qualquer sociedade de seu Grupo Econômico; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora ou de qualquer sociedade de seu Grupo Econômico e não devidamente elidido antes da data de realização da Oferta; (d) propositura pela Gestora ou por qualquer sociedade de seu Grupo Econômico de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pela Gestora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- (xxi) não ocorrência, com relação à Administradora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de:
 - (i) intervenção, regime de administração especial temporária (“RAET”), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxii) cumprimento pelos Ofertantes de todas as obrigações previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição exceto conforme expressamente permitido na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;
- (xxiii) cumprimento, pelos Ofertantes, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxiv) recolhimento, pelo Fundo, de todos os tributos, as taxas e os emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM, B3 e ANBIMA;
- (xxv) 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 e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme em vigor, e, conforme aplicáveis, o *US Foreign Corrupt Practices Act* de 1977 e o *UK Bribery Act* de 2010 (em conjunto, “Leis Anticorrupção”) pelos Ofertantes, por qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos e por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;
- (xxvi) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelos Ofertantes ou por qualquer de suas respectivas controladas;
- (xxvii) não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pelos Ofertantes ou por qualquer de suas respectivas controladas, necessárias para a exploração de suas atividades econômicas;
- (xxviii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelos Ofertantes junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;
- (xxix) rigoroso cumprimento pelos Ofertantes e por qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios, 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 respectivo objeto social. Os Ofertantes 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;
- (xxx) inexistência de violação, pelos Ofertantes da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou em condições análogas à de escravo, não incentivo à prostituição ou, ainda, relacionados à discriminação de raça e gênero;
- (xxxi) autorização, pelos Ofertantes para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca das Ofertantes, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões, ofícios e pareceres da CVM e da ANBIMA e às práticas de mercado;
- (xxxii) acordo entre a Gestora 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 Cotas; e
- (xxxiii) integral atendimento a todos os requisitos aplicáveis do Código ANBIMA.

O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a Data da Liquidação, das Condições Suspensivas. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, o Coordenador Líder poderá decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Suspensiva não cumprida ou pela não continuidade da Oferta, observado o disposto abaixo.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Emissão não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e à Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, e o pagamento, conforme o caso, da Remuneração de Descontinuidade, nos termos do Contrato de Distribuição.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Suspensiva, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão, em qualquer caso, por escrito, de prazo adicional que entenda adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Suspensivas descritas acima não poderá: (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Gestora, de suas outras obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta, bem como pela distribuição das Novas Cotas, o Fundo pagará ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, com recursos próprios, em até 1 (um) Dia Útil da Data de Liquidação, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, as seguintes comissões e remunerações (“Comissionamento”):

- (i) Comissão de coordenação e estruturação: no valor equivalente ao percentual de 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) *flat*, incidente sobre o valor total da Oferta efetivamente subscrito e integralizado, com base no Preço de Emissão, incluídas as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas (“Comissão de Coordenação”); e
- (ii) Comissão de distribuição: no valor equivalente ao percentual de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) *flat*, incidente sobre o valor total da Oferta efetivamente subscrito e integralizado, com base no Preço de Emissão, incluídas as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas (“Comissão de Distribuição”).

O Comissionamento será pago pelo Fundo ao Coordenador Líder, líquido de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para o Imposto sobre a Renda (“IR”) e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (“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 o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (*gross-up*).

O Comissionamento não inclui os honorários devidos aos assessores legais e aos demais prestadores de serviços, os quais serão arcados (i) com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária, ou (ii) pelo Fundo, caso não haja liquidação da Oferta ou caso os recursos da Taxa de Distribuição Primária não sejam suficientes. O Coordenador Líder não é, em nenhuma hipótese, responsável pela qualidade e pelo resultado do trabalho de qualquer dos prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta, que são empresas ou profissionais independentes já contratados e/ou a serem contratados e remunerados diretamente pelo Fundo.

As disposições contidas nesta Cláusula deverão permanecer em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes, mesmo após o decurso do prazo, rescisão, resolução ou término do Contrato de Distribuição.

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.

Todos os custos e despesas da Oferta serão arcados com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária, exceto pelo Comissionamento, que será de responsabilidade do Fundo.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ou de Distribuição Parcial.

Custos Indicativos da Oferta ¹	Base R\$ ²	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação ²	6.700.000,10	0,12	1,35%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação ²	720.946,33	0,01	0,14%
Comissão de Distribuição ²	12.500.000,19	0,23	2,50%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição ²	1.335.085,80	0,02	0,27%
TOTAL A SER PAGO PELO FUNDO	21.306.032,41	0,39	4,27%
Assessores Legais	305.000,00	0,01	0,06%
Tributos sobre a Comissão dos Assessores Legais	31.225,79	0,00	0,01%
CVM - Taxa de Registro	188.115,43	0,00	0,04%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas de Distribuição de Cotas	14.734,30	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Distribuição Pacote Padrão (Fixa)	44.202,96	0,00	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição de Cotas (Variável)	175.000,00	0,00	0,04%
B3 - Taxa de Evento Corporativo - Subscrição DP (Variável)	55.035,00	0,00	0,01%
Custos de Marketing e Outros Custos	450.000,00	0,01	0,09%
TOTAL A SER ARCADADO COM RECURSOS PROVENIENTES DA TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA	1.263.313,48	0,03	0,33%
TOTAL DE CUSTOS DA OFERTA	22.569.345,90	0,42	4,60%

¹ Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

² A Comissão de Coordenação e Estruturação, a Comissão de Distribuição e os tributos incidentes sobre elas serão arcados diretamente pelo Fundo sendo que tais custos não foram considerados para cálculo da Taxa de Distribuição Primária.

O VALOR POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA. EM CASO DE EXERCÍCIO DA OPÇÃO DO LOTE ADICIONAL, OS VALORES DAS COMISSÕES SERÃO RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS MESMOS PERCENTUAIS ACIMA SOBRE O VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO CONSIDERANDO AS NOVAS COTAS DO LOTE ADICIONAL.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:

- a) **denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e**
- b) **informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.**

Caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso

Regulamento do Fundo

As informações exigidas pela regulamentação aplicável, podem ser encontradas no Regulamento do Fundo no “Capítulo III - Do Público Alvo”, “Capítulo VI – Objeto, Política de Investimento e Parâmetro de Rentabilidade”, “Capítulo IX - Obrigações do Administrador”, “Capítulo VII - Remuneração”, “Capítulo XV - Características, Direitos, Emissão, Distribuição, Subscrição, Integralização e Negociação das Cotas”, “Capítulo XVI - Resgates”, “Capítulo XVII - Apuração do Valor dos Ativos do Fundo”, “Capítulo XX - Política de Divulgação de Informações”, “Capítulo XXII - Política de Distribuição de Resultados”, “Capítulo XXII - Política de Exercício de Voto”, “Capítulo XXIV - Assembleia Geral” e “Capítulo XXVI - Liquidação”.

As obrigações da Administradora previstas na regulamentação aplicável, podem ser encontradas no Regulamento no artigo 9 e seguintes do “Capítulo IX – Obrigações do Administrador”.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo II deste Prospecto Definitivo.

13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da regulamentação aplicável, são incorporados por referência a este Prospecto Definitivo, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes endereços: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”.

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto Definitivo das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos da regulamentação aplicável, consta do Anexo IV deste Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor

Administradora	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Rua Alves Guimarães, nº 1.212, Pinheiros, CEP 05410-002 São Paulo – SP E-mail: juridico.fii@apexgroup.com Telefone: (11) 4560 2000
-----------------------	---

Gestora	GUARDIAN GESTORA LTDA. Avenida Pedroso de Moraes, nº 1.553, conjunto 81, Pinheiros, CEP 05419-001 São Paulo – SP E-mail: guardian@guardian-gestora.com Telefone: (11) 3098-8900
----------------	--

14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-907 São Paulo – SP Telefone: (11) 3027-2237
--------------------------	---

Assessor Jurídico do Coordenador Líder	CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar, CEP 05426-100 São Paulo - SP Telefone: (11) 3089-6500
---	---

Assessor Jurídico do Fundo	BARBOSA, MUSSNICH ARAGÃO ADVOGADOS Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.455, Itaim Bibi, São Paulo-SP, Telefone: (11) 2179-4652
-----------------------------------	--

Escriturador e Custodiante	Instituição devidamente habilitada e contratada pela Administradora para realizar a custódia dos Ativos do Fundo.
-----------------------------------	---

14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditor Independente	ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909 São Paulo – SP Telefone: (11) 2572-6423
-----------------------------	---

14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM

QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 27 de maio de 2020 sob o nº 0320055.

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto

A Administradora e a Gestora garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas por cada uma delas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo, pela Gestora e pela Administradora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas no Código ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”) e pela regulamentação vigente aplicável, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Política de divulgação de informações

A Administradora prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Novas Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela regulamentação aplicável.

A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como enviadas ao mercado organizado em que as Novas Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação e à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (<http://www.cvm.gov.br>).

As informações ou documentos referidos neste item podem ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Para fins do disposto no Regulamento e mediante a devida autorização do Cotistas para esse fim, 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.

Público-alvo do Fundo

O Fundo é destinado ao público em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, 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, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

Objetivo e Política de Investimento

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido em Imóveis, concluídos ou em fase de desenvolvimento, para obtenção de renda por meio de locação, arrendamento ou outras formas de exploração, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Imóveis ou em Ativos Imobiliários específicos.

O Fundo poderá adquirir os Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

O Fundo poderá adquirir Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, Imóveis cujos recursos provenientes de sua exploração, como de aluguéis e outros recebíveis originados, tenham sido cedidos, ou ainda Imóveis envolvidos direta ou indiretamente em operações de financiamento ou captação de recursos.

Adicionalmente, observada a obrigação constante do item 21.1 do Regulamento, o Fundo, conforme recomendação da Gestora, poderá aplicar recursos para o pagamento de Despesas Extraordinárias e realizar outros investimentos nos Imóveis, observados os limites previstos nas normas aplicáveis.

A aquisição dos Imóveis e dos direitos reais sobre os Imóveis pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de (i) ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento aplicações em sociedades, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) valores mobiliários autorizados pela regulamentação aplicável, tais como letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário, letras imobiliárias garantidas, bem como outros ativos financeiros e valores mobiliários permitidos em legislação em vigor; (v) cotas de fundos de investimentos em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimentos, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de

investimento imobiliário; (vi) certificados de recebíveis imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento ou que garanta ao Fundo a participação nos resultados dos Imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; ou (vii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimentos, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários previstos na regulamentação aplicável, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

Não obstante o disposto acima, o Fundo poderá adquirir CEPAC caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis (sendo tais CEPAC, em conjunto com os ativos descritos nos incisos “i”, “ii”, “iii”, “iv” e “v” do item 6.2 do Regulamento, definidos como “Ativos Imobiliários”).

A aquisição dos Imóveis poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador, pela Gestora ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes da regulamentação aplicável. Adicionalmente, os novos Imóveis serão objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia renomado a ser contratado pelo Fundo, conforme recomendação da Gestora em conjunto com o Administrador, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

A cada nova emissão, a Gestora poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora ou da Gestora.

Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das Despesas Extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, permanentemente aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da regulamentação aplicável (sendo os itens acima referidos em conjunto como “Ativos Financeiros”).

O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas à Gestora e/ou ao Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista na regulamentação aplicável.

Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Imóveis, deverá ser aplicada em Ativos Financeiros.

O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido no Regulamento.

O Fundo não poderá realizar operações de day trade, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

A Administradora selecionará os investimentos do Fundo de acordo com a Política de Investimentos prevista no Regulamento, considerando as recomendações da Gestora, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Imóveis e/ou em Ativos Imobiliários, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou em Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor.

Caberá à Gestora praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições do Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade da Administradora com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas à Administradora no Regulamento, no instrumento de sua contratação e na legislação em vigor

O Fundo, a critério da Administradora, poderá ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários, observada a política de distribuição de rendimentos e resultados

A Administradora, conforme orientação da Gestora e desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas na hipótese de não distribuição de rendimentos, também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão

de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e em Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço

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

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

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

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

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

A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora em conjunto com a Gestora, cobrar a taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

Na hipótese de aquisição de ativos em fase de construção ou a serem construídos, a Gestora será contratada pelo Fundo ou pelas SPEs para realizar todo processo de desenvolvimento imobiliário dos projetos, de definição dos prestadores de serviço que serão contratados às expensas do Fundo, além da definição dos prestadores de serviços de acompanhamento de aprovações legais e acompanhamento da performance dos empreendimentos, sendo remunerados diretamente pelo Fundo e/ou pelas SPEs, remuneração esta que não se confunde com e não está incluída na remuneração da Gestora. Os prestadores de serviço definidos pela Gestora serão remunerados diretamente pelo Fundo e/ou pelas SPEs, na forma estabelecida nos respectivos contratos celebrados.

Em relação aos serviços prestados ao Fundo e/ou às SPEs, e exclusivamente durante o período de desenvolvimento de empreendimentos em construção, a Gestora será remunerada, a título de Taxa de Desenvolvimento Imobiliário, no montante de 4% (quatro por cento) sobre todos os custos necessários para o desenvolvimento do empreendimento (“CAPEX”), assim entendidos como todos e quaisquer recursos financeiros despendidos pelo Fundo para aquisição, desenvolvimento, construção e regularização do empreendimento imobiliário, a ser paga até o 5º (quinto) dia de cada mês calculada sobre os custos incorridos no mês imediatamente anterior, conforme investimento total, remuneração esta que será devida até a conclusão da obra (assim compreendida pela data da emissão do Habite-se e do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ou documentos equivalentes, o que ocorrer por último).

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

$$Taxa\ de\ Performance = 20\% * (R\ corrigido - Meta\ acum)$$

Onde:

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

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

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

A Taxa de Performance será apurada e paga semestralmente, da seguinte forma:

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

A Taxa de Performance de um determinado período de apuração somente será paga caso seja superior à Taxa de Performance acumulada relativa ao último período de apuração.

Perfil da Administradora

A BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. é uma instituição financeira devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011. O grupo da Administradora mantém uma carteira de, aproximadamente, R\$ 305.146.100.000,00 (trezentos e cinco bilhões, cento e quarenta e seis milhões e cem mil reais) distribuídos em 623 (seiscentos e vinte e três) fundos de investimento, entre eles, multimercado, ações, participações, imobiliários e em direitos creditórios.

Perfil da Gestora

A Guardian Gestora Ltda. é uma gestora independente, criada a partir de um grupo familiar com um sólido histórico de atuação na cidade de São Paulo. Em 2021, com a entrada dos novos sócios na gestora, que juntos somam vasta experiência nos setores imobiliário, financeiro e de crédito, a Gestora fortaleceu a sua atuação no mercado. A Guardian gere aproximadamente R\$ 2,5 bilhões em ativos distribuídos em 8 fundos, sendo eles Fundos Imobiliários, de Direitos Creditórios, Multimercado e de Previdência, sendo o FII Guardian Logística (GALG11) e o FII Guardian Multiestratégia (GAME11) os principais veículos listados na B3 contando com mais de 100 mil cotistas. A extensa rede de relacionamentos da Gestora, somada à vasta experiência dos sócios, são diferenciais cruciais na identificação de oportunidades de investimento e na avaliação criteriosa de riscos. O processo de investimento é baseado na análise profunda dos ativos, acompanhamento contínuo e retorno consistentes.

Carteira de Ativos do Fundo

Ao término do mês de dezembro de 2022, conforme Informe Anual Estruturado, a carteira do Fundo é composta dos seguintes Ativos Imobiliários:

Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII	
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)
CRI_20G0800227_DU2 - TRUE SECURITIZADORA S.A.	9.006.982,85
CRI_21F0211653 - HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	103.822,20
CRI_21I0682465 - VIRGOSEC	9.007.454,06
BRF_SALVADOR	279.820.909,61
CACHOERINHA MAT. 59.118	333.400.000,00
CANOAS/RS MAT..80.150	9.300.000,00
S JOSE DOS CAMPOS MAT. 123.192	17.500.000,00
VITÓRIA SANTO ANTÃO (BRF_VISA)	236.900.000,00

OS DADOS APONTADOS NESTE ITEM REFEREM-SE A DADOS HISTÓRICOS DO FUNDO, NÃO SERVINDO COMO META OU PARÂMETRO DE PERFORMANCE DO FUNDO, NÃO CONFIGURANDO GARANTIA DE RENTABILIDADE. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS E DA TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA. A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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. Alguns titulares de Novas Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Definitivo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

“IOF/Títulos” significa o Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“Decreto 6.306”).

“IOF/Câmbio” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“IR” significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) 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% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

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.

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 ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

(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% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“Instrução RFB 1.585”), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

- a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e
- b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas; e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) 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, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros 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). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos 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 do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida (“JTF”), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

B) IR

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

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (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 e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

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 de forma proporcional, exceto com relação aos cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

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% (vinte e cinco por cento) 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 artigo 243 da Lei 6.404.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

A ADMINISTRADORA E A GESTORA NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ANEXO I	ATO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA
ANEXO II	VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO IV	INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

ATO DE APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ATO DO ADMINISTRADOR PARA APROVAÇÃO DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE COTAS DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA**
CNPJ nº 37.295.919/0001-60

Por este instrumento particular, a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Alves Guimarães, nº 1.212, Pinheiros, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 37.295.919/0001-60 ("Fundo"), regulado pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), diante da faculdade para emissão de novas cotas por meio de ato do Administrador, nos termos do artigo 15.6 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), conforme recomendação da **GUARDIAN CAPITAL GESTORA DE RECURSOS E CONSULTORIA LTDA.** ("Gestor") **RESOLVE:**

1. Aprovar a emissão e a realização da distribuição primária das cotas da 5ª (quinta) emissão do Fundo ("Novas Cotas" e "5ª Emissão", respectivamente), em classe e séries únicas, cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, a ser realizada sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), bem como seus principais termos e condições, incluindo:

- A. **Número da Emissão:** a presente emissão representa a 5ª (quinta) emissão de Novas Cotas do Fundo;
- B. **Número de Séries das Cotas da 5ª Emissão:** a emissão será realizada em série única;
- C. **Quantidade de Cotas da 5ª Emissão:** até 54.704.596 (cinquenta e quatro milhões, setecentas e quatro mil e quinhentas e noventa e seis) Novas Cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido), ou aumentada em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido);
- D. **Montante da Oferta:** até R\$ 500.000.007,44 (quinhentos milhões e sete reais e quarenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço por Nova Cota ("Montante da Oferta"), podendo tal montante ser (1) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido), ou (2) aumentado, em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido);
- E. **Preço de Emissão das Cotas da 5ª Emissão:** R\$ 9,14 (nove reais e catorze centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição, definido com base no valor patrimonial das cotas em 29 de setembro de 2023, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas, que será fixo até a data de encerramento da Oferta ("Preço por Nova Cota"), que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento");
- F. **Taxa de Distribuição:** será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles Cotistas que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, conforme previsto item 7.5 do Regulamento, em um percentual fixo de 0,33% (trinta centésimos por cento) sobre o Preço por Nova Cota, equivalente ao valor de R\$ 0,03 (três centavos) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição"), cujos recursos serão utilizados

para pagamento de parte dos custos da Oferta, observado que o comissionamento de coordenação, estruturação e distribuição devido ao Coordenador Líder pelos serviços de estruturação, coordenação e distribuição serão de responsabilidade do Fundo, e não serão considerados para fins do cálculo da Taxa de Distribuição, e sendo certo que: (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição serão de responsabilidade do Fundo.

- G. **Preço de Subscrição:** considerando o Preço por Nova Cota e a Taxa de Distribuição, o preço a ser pago pelo Investidor ou Cotista quando da subscrição e integralização de cada Nova Cota será correspondente ao Preço por Nova Cota acrescido da Taxa de Distribuição, totalizando R\$ 9,17 (nove reais e dezessete centavos) por Nova Cota ("Preço de Subscrição");
- H. **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial"). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 1.641.138 (um milhão, seiscentos e quarenta e um mil e cento e trinta e oito) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá decidir por reduzir o Montante da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento. Nessa hipótese, o Investidor ou Cotista da Oferta (bem como eventuais cessionários do Direito de Preferência) terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição: (i) do Montante da Oferta; ou (ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em receber a totalidade das Novas Cotas subscritas por tal Investidor da Oferta. No caso do item (ii) acima, o Cotista ou o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, 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 da manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, do Pedido de Subscrição, exercício do Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional ou aceitação da Oferta, conforme o caso. Se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização será total ou parcialmente devolvido, sem juros ou correção monetária, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em investimentos temporários, realizados nos termos da regulamentação aplicável, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes ("Condições de Devolução"), no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas não custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Caso o Investidor ou Cotista, conforme o caso, indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor ou Cotista, conforme o caso, no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, observadas as Condições de Devolução, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou

Cotistas, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos;

- I. **Investimento Mínimo por Investidor:** o investimento mínimo por Investidor é de 548 (quinhentas e quarenta e oito) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 5.008,72 (cinco mil e oito reais e setenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, e de R\$ 5.025,16 (cinco mil e vinte e cinco reais e dezesseis centavos), considerando a Taxa de Distribuição ("Investimento Mínimo"), salvo se (a) ao final do período de subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, (b) caso o total de Novas Cotas correspondente aos pedidos de subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à parcela da Oferta destinada preferencialmente aos Investidores Não Institucionais interessados em subscrever as Novas Cotas, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, os quais deverão preencher e apresentar ao Coordenador Líder suas intenções de investimento por meio de termo de aceitação da Oferta ("Oferta Não Institucional"), ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá resultar em alocação de Novas Cotas em valor inferior ao Investimento Mínimo por Investidor; ou (c) ocorrendo a distribuição parcial das Novas Cotas, o Investidor indicar que (1) pretende condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante da Oferta, e (2) pretende receber uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. O Investimento Mínimo não é aplicável aos atuais Cotistas quando do exercício do Direito de Preferência para subscrição das Novas Cotas, hipótese em que o Cotista poderá subscrever valor inferior ao Investimento Mínimo, na proporção a que tiver direito, não sendo admitidas cotas fracionárias;
- J. **Destinação dos Recursos da 5ª Emissão:** considerando a captação do Montante da Oferta, os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta serão aplicados de acordo com a Política de Investimentos do Fundo estabelecida no Capítulo VI do Regulamento, conforme detalhado no prospecto da Oferta.
- K. **Forma de Distribuição das Cotas da 5ª Emissão:** pública, a ser registrada perante a CVM sob o rito de registro automático, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM 160;
- L. **Tipo de Distribuição:** primária;
- M. **Público Alvo da Oferta:** a Oferta é destinada a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis;
- N. **Cotas do Lote Adicional:** o Montante da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 125.000.001,86 (cento e vinte e cinco milhões e um real e oitenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, correspondente a até 13.676.149 (treze milhões, seiscentas e setenta e seis mil e cento e quarenta e nove) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Novas Cotas do Lote Adicional"), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta ("Opção de Lote Adicional") sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM, conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160. As Novas Cotas do Lote Adicional serão, caso emitidas, destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores

esforços de colocação pelo Coordenador Líder;

- O. **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, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160;
- P. **Taxa de ingresso e saída:** exceto pela Taxa de Distribuição, não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Novas Cotas objeto da Oferta;
- Q. **Colocação e Regime de Distribuição das Novas Cotas:** a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- R. **Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos operacionais da B3 e do escriturador de cotas do Fundo, conforme o caso. As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, observado o disposto nos documentos da Oferta. As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3;
- S. **Direito de Preferência:** será assegurado aos Cotistas, cujas cotas estejam integralizadas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta e aos procedimentos referentes ao exercício do direito de preferência ("Data-Base"), o direito de preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas objeto da Oferta, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência a ser definido nos documentos da Oferta ("Direito de Preferência"), nos termos do item 15.6.3 do Regulamento. Em conformidade com o item 15.6.5 do Regulamento do Fundo, os Cotistas poderão ceder seu Direito de Preferência para Cotistas ou terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, observados os prazos e procedimentos operacionais do Escriturador e da B3;
- T. **Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional:** encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência e que tiverem manifestado o seu interesse no exercício da subscrição de Sobras no âmbito do Direito de Preferência, o direito de subscrição de sobras, equivalentes à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Emissão e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência ("Direito de Subscrição de Sobras" e "Sobras"). O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá direito no âmbito do exercício do Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, tenham incluído sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além daquele que o Cotista teria direito segundo o fator de proporção do Direito de Subscrição de Sobras), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Novas Cotas existentes para as Sobras ("Direito de Subscrição de Montante Adicional"). Não será permitido aos Cotistas negociar seu Direito de Subscrição de Sobras ou seu

Direito de Subscrição de Montante Adicional. Os Cotistas que não exercerem o Direito de Preferência não possuirão o Direito de Subscrição de Sobras. Adicionalmente, os Cotistas que não exercerem o Direito de Subscrição de Sobras não poderão exercer também o Direito de Subscrição de Montante Adicional.;

- U. **Fator de Proporção:** o fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,95162756391, a ser aplicado sobre o número de cotas detidas por cada Cotista na Data-Base, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) ("Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas");
- V. **Direitos das Novas Cotas:** as Novas Cotas atribuirão aos seus titulares os direitos previstos no Regulamento;
- W. **Prazo de Colocação:** as Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160 ("Prazo de Colocação");
- X. **Coordenador Líder:** a distribuição das Novas Cotas da 5ª Emissão terá como coordenador líder a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar ("Coordenador Líder").
- Y. **Demais Termos e Condições:** os demais termos e condições da 5ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

2. Aprovar a contratação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, para intermediar a Oferta, na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Os termos que não se encontram aqui definidos possuem a definição dada a eles no Regulamento.

Sendo assim, assina o presente instrumento de forma eletrônica.

São Paulo, 25 de outubro de 2023

DocuSigned by:

Rodrigo Martins Cavalcante

A98DE78DB2D6437...

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

Administrador

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA

CNPJ nº 37.295.919/0001-60

FATO RELEVANTE

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, na qualidade de instituição administradora ("Administrador"), e a **GUARDIAN GESTORA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 37.414.193/0001-37, na qualidade de gestor ("Gestor") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA**, inscrito no CNPJ sob o nº 37.295.919/0001-60 ("Fundo"), em observância às disposições constantes da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), comunicam aos cotistas do Fundo e ao mercado

em geral que, nesta data, foi formalizado ato do Administrador ("Ato do Administrador") aprovando, nos termos do item 15.6 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), a 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo ("5ª Emissão"), no montante de, inicialmente, R\$ 500.000.007,44 (quinhentos milhões e sete reais e quarenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição ("Montante da Oferta"), correspondente a 54.704.596 (cinquenta e quatro milhões, setecentas e quatro mil e quinhentas e noventa e seis) cotas ("Novas Cotas"), podendo tal montante ser (i) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido), ou (ii) aumentado em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido), todas nominativas e escriturais, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, destinada a investidores do público em geral (observado o direito de preferência dos Cotistas do Fundo na Data-Base, conforme indicado abaixo, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160") e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"). A Oferta será registrada sob o rito de registro automático na CVM, nos termos do artigo 26, inciso VII, da Resolução CVM 160. As principais características da Oferta estão descritas neste fato relevante ("Fato Relevante"), no Prospecto Definitivo e no Ato do Administrador.

A distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar ("Coordenador Líder"). As Novas Cotas serão registradas para negociação na B3, observado o disposto no Regulamento do Fundo.

PREÇO POR NOVA COTA

O preço por Nova Cota será de R\$ 9,14 (nove reais e catorze centavos) ("Preço por Nova Cota"), definido com base no valor patrimonial das cotas em 29 de setembro de 2023, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas, nos termos do item 15.6.2 do Regulamento do Fundo, o qual será fixo até a divulgação do Anúncio de Encerramento, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição.

CUSTOS DA OFERTA E TAXA DE DISTRIBUIÇÃO

A taxa de distribuição será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, inclusive por aqueles Cotistas que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, conforme previsto no item 7.5 do Regulamento, em um percentual fixo de 0,33% (trinta centésimos por cento) sobre o Preço por Nova Cota, equivalente ao valor de R\$ 0,03 (três centavos) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição"), cujos recursos serão utilizados para pagamento de parte dos custos da Oferta, observado que o comissionamento de coordenação, estruturação e distribuição devido ao Coordenador Líder pelos serviços de estruturação, coordenação e distribuição serão de responsabilidade do Fundo, e não serão considerados para fins do cálculo da Taxa de Distribuição, e sendo certo que: (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e

despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição serão de responsabilidade do Fundo.

PREÇO DE SUBSCRIÇÃO

Considerando o Preço por Nova Cota e a Taxa de Distribuição, o preço a ser pago pelo Investidor ou Cotista quando da subscrição e integralização de cada Nova Cota será correspondente ao Preço por Nova Cota acrescido da Taxa de Distribuição, totalizando R\$ 9,17 (nove reais e dezessete centavos) por Nova Cota ("Preço de Subscrição"). Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Novas Cotas, sem prejuízo da Taxa de Distribuição, a ser arcada por cada investidor no âmbito da Oferta.

DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o montante mínimo da Oferta correspondente a 1.641.138 (um milhão, seiscentos e quarenta e um mil e cento e trinta e oito) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 15.000.001,32 (quinze milhões e um real e trinta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição ("Montante Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial", respectivamente). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas e nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, o Investidor (conforme abaixo definido) da Oferta (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional), no momento da aceitação da Oferta ou do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, conforme o caso: (a) deverá indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita; e (b) terá a faculdade, como condição de eficácia de seus termos de aceitação e ordens de investimento, de condicionar a sua adesão à Oferta, a que haja distribuição: (i) do Montante da Oferta; ou (ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em receber a totalidade das Novas Cotas subscritas por tal Investidor da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Cotista ou o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, 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 da manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, do exercício do Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional ou aceitação da Oferta, conforme o caso. Caso o Investidor ou Cotista (ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência), conforme o caso, indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor ou Cotista, conforme o caso, no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos termos de aceitação da Oferta ou ordens de investimento, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em investimentos temporários, nos termos da regulamentação aplicável ("Investimentos Temporários"), calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero ("Crterios de Restituição de Valores"), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do termo de aceitação da Oferta ou da ordem de investimento, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores (inclusive os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional) que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do termo de aceitação da Oferta ou da ordem de investimento, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos

Os demais termos e condições da Distribuição Parcial encontram-se descritos nos documentos da Oferta.

INVESTIMENTO MÍNIMO

O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta será de 548 (quinhentas e quarenta e oito) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 5.008,72 (cinco mil e oito reais e setenta e dois centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição, e de R\$ 5.025,16 (cinco mil e vinte e cinco reais e dezesseis centavos), considerando a Taxa de Distribuição ("Investimento Mínimo"), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas no plano de distribuição.

Ainda, o Investimento Mínimo não é aplicável aos atuais Cotistas quando do exercício do Direito de Preferência para subscrição das Novas Cotas, hipótese em que o Cotista poderá subscrever valor inferior ao Investimento Mínimo, na proporção a que tiver direito, não sendo admitidas cotas fracionárias.

LOTE ADICIONAL

Nos termos do artigo 50, da Resolução CVM 160, o Montante da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 125.000.001,86 (cento e vinte e cinco milhões e um real e oitenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição, correspondente a até 13.676.149 (treze milhões, seiscentas e setenta e seis mil e cento e quarenta e nove) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Novas Cotas do Lote Adicional"), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta ("Opção de Lote Adicional") sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM. Assim, a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta poderá ser até 25% (vinte e cinco por cento) superior à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional.

As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

As Novas 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".

DIREITO DE PREFERÊNCIA

É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, equivalente, nesta Oferta, a 0,95162756391.

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 exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência:

(i) até o 6º (sexto) Dia Útil a contar da 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

(ii) até o 7º (sétimo) Dia Útil a contar da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e/ou terceiros cessionários do Direito de Preferência (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas; (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência, do exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos no Prospecto Definitivo; e (iii) se possuem interesse na subscrição de Sobras.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme cronograma constante nos documentos da Oferta, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o prazo para exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (i) do Administrador; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3; (iv) da CVM; e (v) do Gestor, 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 poderão ser subscritas e integralizadas pelos Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a obtenção de autorização da B3 e divulgação do formulário de liberação de negociação, 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 Novas Cotas somente depois de, cumulativamente, divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota e envio do formulário de liberação de negociação das Novas Cotas na B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 e passarão a fazer jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente, por meio da B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e do Escriturador, na data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DAS SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência

e que tiverem manifestado o seu interesse no exercício da subscrição de Sobras no âmbito do Direito de Preferência, o direito de subscrição de sobras, equivalente à diferença entre o montante de Novas Cotas inicialmente objeto da Emissão e a totalidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência ("Direito de Subscrição de Sobras" e "Sobras"). O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá direito a título de Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, tenham incluído sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras.

Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas (além daquele que o Cotista teria direito segundo o fator de proporção do Direito de Subscrição de Sobras), especificando a quantidade de Novas Cotas adicionais que deseja subscrever ("Montante Adicional"), limitada ao total das Novas Cotas existentes para as Sobras ("Direito de Subscrição de Montante Adicional" e, em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, "Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional").

Os Cotistas que não exercerem o Direito de Preferência não possuirão o Direito de Subscrição de Sobras. Adicionalmente, os Cotistas que não exercerem o Direito de Subscrição de Sobras não poderão exercer também o Direito de Subscrição de Montante Adicional.

A quantidade de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas. Eventual arredondamento no número de Novas Cotas a ser subscrito por cada Cotista, em função da aplicação do percentual acima, será realizado pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, assim como seu interesse no exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, (i) até o 2º (segundo) Dia Útil a contar da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (inclusive) junto à B3; e (ii) até o 3º (terceiro) Dia Útil a contar da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto à B3 somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional junto à B3. Os Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência junto ao Escriturador somente poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional junto ao Escriturador.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, será feita a alocação do montante subscrito de Sobras no Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e a identificação dos Cotistas que manifestaram seu desejo no exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional, bem como se houve excesso de demanda em relação ao exercício do Direito de Subscrição de Montante Adicional.

Caso haja excesso de demanda por Novas Cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional, será realizado um rateio de forma proporcional entre os Cotistas que indicaram seu interesse na subscrição de Novas Cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Montante Adicional, levando-se em consideração a quantidade de Novas Cotas indicadas por tais Cotistas para subscrição no âmbito do Montante Adicional ("Rateio do Montante Adicional"), sendo certo que eventuais arredondamentos de Novas Cotas serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Caso o Coordenador Líder verifique, após a aplicação do Rateio do Montante Adicional, a existência de Novas Cotas remanescentes e não adquiridas em razão da aplicação do Rateio do Montante Adicional, este poderá realizar, a seu exclusivo critério, um rateio adicional entre as Novas Cotas remanescentes de forma discricionária referente às manifestações recebidas dos Cotistas interessados em exercer o Direito de Subscrição de Montante Adicional nos montantes individuais que, no entender do Coordenador Líder, melhor

atendam os objetivos da Oferta.

No final do 3º (terceiro) Dia Útil subsequente à data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, os Cotistas e terceiros cessionários do Direito de Preferência terão disponíveis para consulta junto ao Escriturador e ao seu respectivo agente de custódia, a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista ou terceiro cessionário do Direito de Preferência, a título de Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional.

A integralização das Novas Cotas adquiridas durante o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional será realizada na data indicada no cronograma disposto nos documentos da Oferta, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador, será divulgado, no Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ("Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional") por meio da página da rede mundial de computadores: (i) do Administrador; (ii) do Coordenador Líder; (iii) da B3; (iv) da CVM; e (v) do Gestor, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão disponibilizadas pelo Coordenador Líder e demais Instituições Participantes da Oferta, conforme o caso, no âmbito da Oferta, nos termos do Plano de Distribuição previsto no Prospecto Definitivo.

Após o procedimento descrito acima e, conforme o caso, a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, a quantidade de Novas Cotas remanescentes será colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição das Sobras e Montante Adicional.

PÚBLICO-ALVO DA OFERTA

A Oferta é destinada a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis.

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

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

CRONOGRAMA INDICATIVO

O cronograma indicativo dos principais eventos relacionados à Oferta estará disponível no Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

As Novas Cotas deverão ser integralizadas, pelos Investidores e Cotistas, à vista e em moeda corrente nacional, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou ao Escriturador, pelo Preço de Subscrição, observado o disposto nos documentos da Oferta.

As demais características da Oferta foram aprovadas nos termos do Ato do Administrador que aprovou a Oferta.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo ou no Ato do Administrador.

O PRESENTE FATO RELEVANTE SERVE APENAS PARA DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA NOS TERMOS DO ATO DO ADMINISTRADOR. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ATO DO ADMINISTRADOR ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM,

SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE COLOCAÇÃO.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DO PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA, A SER DIVULGADO AO MERCADO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DO ADMINISTRADOR, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A CVM NÃO REALIZARÁ ANÁLISE PRÉVIA DA OFERTA NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

O Administrador permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 25 de outubro de 2023

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

Administrador do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA**

CNPJ/MF nº 37.295.919/0001-60

Por este instrumento particular, **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 37.295.919/0001-60 ("Fundo");

CONSIDERANDO QUE:

1. Em 15 de maio de 2023, foi devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP a ata de Assembleia Geral Extraordinária, datada de 05 de abril de 2023, na qual restou aprovada a alteração do endereço de sua sede para a Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros;
2. Nos termos do inciso II, do Artigo 17-A da Instrução CVM nº 472, o Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que for necessária a atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone;

RESOLVE o Administrador;

1. Aprovar a alteração do Regulamento, a fim de atualizar o endereço do seu Administrador, passando a vigorar com a redação constante do Anexo I a este instrumento.

São Paulo, 26 de maio de 2023

DocuSigned by:
Robson Reis
2EF118AAED4B4EA...

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

Administrador

ANEXO I
VERSÃO CONSOLIDADA DO REGULAMENTO

ANEXO I
VERSÃO CONSOLIDADA DO REGULAMENTO

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA**

São Paulo, 26 de maio de 2023.

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DAS DEFINIÇÕES	6
CAPÍTULO II - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS	10
CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO	12
CAPÍTULO IV - OBRIGAÇÕES DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO	13
CAPÍTULO V - CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	14
CAPÍTULO VI - OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE.....	14
CAPÍTULO VII - REMUNERAÇÃO.....	17
CAPÍTULO VIII - EXERCÍCIO SOCIAL	20
CAPÍTULO IX - OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR.....	20
CAPÍTULO X - RENÚNCIA, DESCRENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO	22
CAPÍTULO XI - VEDAÇÕES	24
CAPÍTULO XII - DA CUSTÓDIA DOS ATIVOS FINANCEIROS	25
CAPÍTULO XIII - DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.....	25
CAPÍTULO XIV - CONFLITO DE INTERESSES.....	26
CAPÍTULO XV - CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS.....	29
CAPÍTULO XVI - RESGATES	32
CAPÍTULO XVII - APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO	32
CAPÍTULO XVIII - RISCOS	32
CAPÍTULO XIX - ENCARGOS.....	33
CAPÍTULO XX - POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....	34
CAPÍTULO XXI - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	36
CAPÍTULO XXII - POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO	37
CAPÍTULO XXIII - TRIBUTAÇÃO	37
CAPÍTULO XXIV - ASSEMBLEIA GERAL	38
CAPÍTULO XXV - ATOS E FATOS RELEVANTES.....	45
CAPÍTULO XXVI - LIQUIDAÇÃO.....	46
CAPÍTULO XXVII - DIA ÚTIL	47
CAPÍTULO XXVIII - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA.....	48
CAPÍTULO XXIX - FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA.....	48
CAPÍTULO XXX - FORO.....	48
ANEXO I - SUPLEMENTO DAS COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA	49

CAPÍTULO I - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles na tabela abaixo. Além disso: (a) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (b) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (c) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo I aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (d) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (e) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (f) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; (g) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (h) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o vencimento.

“Administrador”	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , com sede na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01.451-011, inscrita no CNPJ sobo nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011, ou quem venha a substituí-lo.
“ANBIMA”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
“Assembleia Geral” ou “Assembleia Geral de Cotistas”	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
“Ativos Financeiros”	Tem o significado a ele atribuído no item 6.4 deste Regulamento.
“Ativos Imobiliários”	Tem o significado a ele atribuído no item 6.2.1 deste Regulamento.
“Auditor Independente”	A empresa de auditoria independente que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Consultor Imobiliário, para a prestação de tais serviços.
“B3”	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão
“BACEN”	Banco Central do Brasil.
“Boletim de Subscrição”	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.

“<u>CEPAC</u>”	Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“<u>CNPJ</u>”	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
“<u>Capital Autorizado</u>”	Novas emissões das Cotas, que podem ser deliberadas pelo Administrador, conforme recomendação do Consultor Imobiliário, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais).
“<u>Código ANBIMA</u>”	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimentos.
“<u>Código Civil Brasileiro</u>”	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“<u>Conflito de Interesses</u>”	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
“<u>Consultor Imobiliário</u>” “<u>Guardian</u>”	GUARDIAN CAPITAL GESTORA DE RECURSOS E CONSULTORIA LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Melo Alves, nº 89, Cj. 405, Cerqueira César, CEP 01.417-010, inscrita no CNPJ sob o nº 37.414.193/0001-37.
“<u>Contrato de Consultoria Imobiliária</u>”	Contrato de Consultoria Imobiliária de Fundo de Investimento Imobiliário, por meio do qual o Fundo contrata o Consultor Imobiliário.
“<u>Cotas</u>”	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
“<u>Cotistas</u>”	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
“<u>Cotistas Conflitados</u>”	Os Cotistas que se enquadrem no conceito descrito no artigo 14.4 abaixo.
“<u>Custodiante</u>”	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , acima qualificada, devidamente habilitada para essa atividade conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 13.244 de 21 de agosto de 2013.
“<u>CVM</u>”	Comissão de Valores Mobiliários.
“<u>Data de Emissão</u>”	Significa a data da primeira integralização das Cotas objeto de cada emissão do Fundo.

“Despesas Extraordinárias”	Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis.
“Dia Útil”	Tem o significado a ele atribuído no Capítulo XXVII deste Regulamento.
“Escriturador”	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , acima qualificada, devidamente habilitada para essa atividade.
“Formador de Mercado”	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos do item 2.7 deste Regulamento.
“Fundo”	Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística.
“Gestor”	Guardian, após a conclusão do seu credenciamento junto à CVM conforme artigo 7.9 abaixo, ou outra pessoa jurídica devidamente credenciada perante a CVM para realizar a gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo eventualmente contratada por este.
“Instituições Financeiras Autorizadas”	São instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN.
“Imóveis”	Bens imóveis, edifícios e empreendimentos corporativos, comerciais, industriais, varejistas ou logísticos construídos ou a serem construídos, para locação na modalidade atípica (v.g., <i>built-to-suit</i> , <i>sale & leaseback</i> ou <i>buy to lease</i>) ou típica, localizados em todo o território brasileiro.
“Instrução CVM nº 400/03”	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 472/08”	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 476/09”	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 516/11”	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
“Lei nº 8.668/93”	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“Lei nº 11.033/04”	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.

“Oferta Pública”	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 400/03, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM.
“Oferta Restrita”	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; e (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09; e (iii) sujeitará os investidores profissionais que subscreverem as Cotas após 1 de agosto de 2020 à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Instrução CVM nº 476/09, nos termos da Deliberação CVM nº 849, de 31 de março de 2020, e do Ofício-Circular nº 4/2020-CVM/SER, de 9 de abril de 2020.
“Ofertas”	Oferta Pública e Oferta Restrita, quando referidas em conjunto.
“Pessoas Ligadas”	<p>Significam:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) A sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Consultor Imobiliário ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; (ii) A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Consultor Imobiliário, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Consultor Imobiliário ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
“Patrimônio Líquido”	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
“Política de Investimento”	Política de investimento descrita no Capítulo VI deste Regulamento.
“Prospecto”	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
“Regulamento”	O presente regulamento do Fundo.

“<u>Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário</u>”	A remuneração devida extraordinariamente ao Consultor Imobiliário, adicionalmente à Taxa de Consultoria Imobiliária, nos termos do artigo 7.8 abaixo, observado que, na hipótese prevista no artigo 7.9 abaixo, esta remuneração continuará a ser devida ao Consultor Imobiliário, contudo, na qualidade de gestor do Fundo, a título de taxa de performance.
“<u>SELIC</u>”	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
“<u>Taxa de Administração</u>”	Tem o significado a ela atribuído no item 7.1 deste Regulamento.
“<u>Taxa de Desenvolvimento Imobiliário</u>”	A remuneração devida ao Consultor Imobiliário exclusivamente durante o período de construção de empreendimentos, a qual passará a ser devida a partir do 19º (décimo nono) mês de vigência do Fundo, conforme regras definidas no artigo 7.8 deste Regulamento.
“<u>Taxa de Consultoria Imobiliária</u>”	Tem o significado a ela atribuído no item 7.4. deste Regulamento.
“<u>Taxa de Distribuição Primária</u>”	Taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas.
“<u>Taxa de Performance</u>”	A taxa devida ao Gestor a título de taxa de performance, a ser calculada de acordo com os mesmos parâmetros da Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário, nos termos do item 7.9.1. deste Regulamento.
“<u>Termo de Adesão</u>”	Termo de Ciência de Risco e Adesão a este Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
“<u>Valor de Mercado</u>”	Multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.

CAPÍTULO II - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1. ADMINISTRADOR

A administração do Fundo será realizada pelo Administrador. O Administrador 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.

2.2. GESTÃO

A gestão da carteira de Ativos Financeiros do Fundo será realizada de forma ativa pelo Administrador, conforme disposto neste Regulamento, observado que a gestão dos Ativos Imobiliários de titularidade do Fundo caberá exclusivamente ao Administrador, sem prejuízo das disposições previstas no item 7.9. abaixo.

2.3. CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

As atividades de consultoria imobiliária especializada serão exercidas pelo Consultor Imobiliário, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Ativos Imobiliários a integrem a carteira do Fundo.

2.4. CUSTÓDIA, TESOUREARIA E CONTROLADORIA E PROCESSAMENTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

2.4.1. A custódia dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida diretamente pelo Custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, ou por instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.

2.4.2. 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 BACEN ou pela CVM.

2.5. ESCRITURAÇÃO DAS COTAS

A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

2.6. AUDITORIA INDEPENDENTE

Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Consultor Imobiliário, para a prestação de tais serviços.

2.7. FORMADOR DE MERCADO

Os serviços de formador de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante solicitação do Consultor Imobiliário, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto na alínea "j" do item 24.9 deste Regulamento e no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM nº 472/08.

2.8. DISTRIBUIDOR

A cada nova emissão de Cotas, a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre o Administrador e o Consultor Imobiliário, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

2.9. OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.9.1. O Administrador, em nome do Fundo e conforme orientação do Consultor Imobiliário, poderá contratar empresas para prestarem os serviços de administração dos Imóveis, bem como das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes da carteira do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis.

2.9.2. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Consultor Imobiliário, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO

3.1. As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

CAPÍTULO IV - OBRIGAÇÕES DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

4.1. O Consultor Imobiliário deverá:

- i) Realizar consultoria e assessoria na análise das oportunidades de investimentos imobiliários;
- ii) identificar, selecionar, avaliar, acompanhar e recomendar ao Administrador a alienação e a aquisição de Imóveis e de Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;
- iii) recomendar ao Administrador: **(a)** a celebração de contratos, negócios jurídicos e a realização de operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo; e **(b)** o exercício de direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, observada a possibilidade de outorga, pelo Administrador, de procuração específica para a execução de qualquer dos atos indicados nos itens "a" e "b" acima em nome do Administrador, na qualidade de representante do Fundo;
- iv) assessorar o Fundo em questões relativas às atividades inerentes à gestão dos Imóveis e Ativos Imobiliários, como os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- v) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- vi) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
- vii) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis;
- viii) diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;
- ix) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- x) recomendar ao Administrador a estratégia de desinvestimento em Imóveis e em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

- xi) recomendar ao Administrador a cessão dos recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e/ou em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- xii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, conforme previstos no Contrato de Consultoria 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, por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;
- xiv) recomendar a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Imóveis;
- xv)** quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas.

CAPÍTULO V - CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

5.1. O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo indeterminado de duração e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação vigente.

CAPÍTULO VI - OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE

6.1. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido em Imóveis, concluídos ou em fase de desenvolvimento, para obtenção de renda por meio de locação, arrendamento ou outras formas de exploração, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

6.1.1. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Imóveis ou em Ativos Imobiliários específicos.

6.1.2. O Fundo poderá adquirir os Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

6.1.3. O Fundo poderá adquirir Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, Imóveis cujos recursos provenientes de sua exploração, como de aluguéis e outros recebíveis originados, tenham sido cedidos, ou ainda Imóveis envolvidos direta ou indiretamente em operações de financiamento ou captação de recursos.

6.1.4. Adicionalmente, observada a obrigação constante do item 21.1 deste Regulamento, o Fundo, conforme recomendação do Consultor Imobiliário, poderá aplicar recursos para o pagamento de Despesas Extraordinárias e realizar outros investimentos nos Imóveis, observados os limites previstos nas normas aplicáveis.

6.2. A aquisição dos Imóveis e dos direitos reais sobre os Imóveis pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de (i) ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento aplicações em sociedades, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) valores mobiliários autorizados pela Instrução CVM nº 472/08, tais como letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário, letras imobiliárias garantidas, bem como outros ativos financeiros e valores mobiliários permitidos em legislação em vigor; (v) cotas de fundos de investimentos em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimentos, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) certificados de recebíveis imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento ou que garanta ao Fundo a participação nos resultados dos Imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; ou (vii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimentos, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

6.2.1. Não obstante o disposto acima, o Fundo poderá adquirir CEPAC caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis (sendo tais CEPAC, em conjunto com os ativos descritos nos incisos "i", "ii", "iii", "iv" e "v" do item 6.2 acima definidos como "Ativos Imobiliários").

6.2.2. A aquisição dos Imóveis poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador, pelo Consultor Imobiliário ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, os novos Imóveis serão objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia renomado a ser contratado pelo Fundo, conforme recomendação do Consultor Imobiliário em conjunto com o Administrador, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

6.3. A cada nova emissão, o Consultor Imobiliário poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Consultor Imobiliário.

6.4. Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das Despesas Extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, permanentemente aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08 (sendo os itens acima referidos em conjunto como "Ativos Financeiros").

6.4.1. O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário e/ou ao Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

6.4.2. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Imóveis, deverá ser aplicada em Ativos Financeiros.

6.5. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

6.6. O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

6.7. O Administrador selecionará os investimentos do Fundo de acordo com a Política de Investimentos prevista neste Regulamento, considerando as recomendações do Consultor Imobiliário, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Imóveis e/ou em Ativos Imobiliários, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou em Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial dos § 5º e § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

6.8. Caberá ao Consultor Imobiliário praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador neste Regulamento, no Contrato de Consultoria Imobiliária e na legislação em vigor.

6.9. O Fundo, a critério do Administrador, poderá ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários, observada a política de distribuição de rendimentos e resultados.

6.9.1. O Administrador, conforme orientação do Consultor Imobiliário e desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas na hipótese de não distribuição de rendimentos, nos termos do item 21.2. abaixo, também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e em Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

CAPÍTULO VII - REMUNERAÇÃO

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

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

7.1.1. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Custodiante, ao Escriturador, Gestor e ao Consultor Imobiliário, e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

7.1.2. Exclusivamente em decorrência da oferta pública da 2ª emissão de Cotas do Fundo, o Administrador fará jus ao recebimento de uma antecipação de remuneração pela prestação de serviços de escrituração, equivalente ao montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), devida e paga na data da liquidação da referida oferta ("Remuneração de Escrituração da 2ª Emissão").

7.2. Observada o artigo 7.1.1 acima, caberá ao Consultor Imobiliário uma remuneração ordinária de 0,85% a.a. (oitenta e cinco centésimos por cento ao ano) calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado, conforme artigos 7.1, acima, e 7.3 e 7.4, abaixo, devida nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária ("Taxa de Consultoria Imobiliária"). A diferença entre a Taxa de Administração presente no quadro acima e a Taxa de Consultoria Imobiliária, expressa em percentual ao ano e calculada da mesma maneira, será destinada ao pagamento da remuneração devida ao Administrador, ao Custodiante, ao Escriturador e ao Gestor, observado que qualquer redução na Taxa de Consultoria Imobiliária ocasionará igual efeito na Taxa de Administração.

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

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

7.5. A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Consultor Imobiliário, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

7.6. Na hipótese de aquisição de ativos em fase de construção ou a serem construídos, o Consultor Imobiliário será contratado pelo Fundo ou pelas SPEs para realizar todo processo de desenvolvimento imobiliário dos projetos, de definição dos prestadores de serviço que serão contratados às expensas do Fundo, além da definição dos prestadores de serviços de acompanhamento de aprovações legais e acompanhamento da performance dos empreendimentos, sendo remunerados diretamente pelo Fundo e/ou pelas SPEs, remuneração esta que não se confunde com e não está incluída na remuneração do Consultor Imobiliário. Os prestadores de serviço definidos pelo Consultor Imobiliário serão remunerados diretamente pelo Fundo e/ou pelas SPEs, na forma estabelecida nos respectivos contratos celebrados.

7.7. Em relação aos serviços prestados ao Fundo e/ou às SPEs, e exclusivamente durante o período de desenvolvimento de empreendimentos em construção, o Consultor Imobiliário será remunerado, a título de Taxa de Desenvolvimento Imobiliário, no montante de 4% (quatro por cento) sobre todos os custos necessários para o desenvolvimento do empreendimento ("CAPEX"), assim entendidos como todos e quaisquer recursos financeiros despendidos pelo Fundo para aquisição, desenvolvimento, construção e regularização do empreendimento imobiliário, a ser paga até o 5º (quinto) dia de cada mês calculada sobre os custos incorridos no mês imediatamente anterior, conforme investimento total, remuneração esta que será devida até a conclusão da obra (assim compreendida pela data da emissão do Habite-se e do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ou documentos equivalentes, o que ocorrer por último).

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

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

Onde:

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

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

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

7.8.1. A Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário será apurada e paga semestralmente, da seguinte forma, observada a carência prevista no Artigo 7.8:

- i) 1º (primeiro) semestre, iniciando-se no dia 1º de janeiro e encerrando-se no dia 30 de junho de cada ano, com pagamentos até o 5º (quinto) dia do mês de julho do mesmo ano; e

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

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

7.9. O Consultor Imobiliário está em fase de obtenção de seu credenciamento como gestor de títulos e valores mobiliários perante a CVM. Dessa forma, assim que concluir tal credenciamento, o Consultor Imobiliário assumirá automaticamente a função de gestor do Fundo, sem que para tal seja necessária aprovação em Assembleia Geral.

7.9.1. Na hipótese prevista no artigo 7.9 acima, a Taxa de Consultoria Imobiliária, a Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário e a Taxa de Desenvolvimento Imobiliário continuarão a ser devidas ao Consultor Imobiliário, porém a título e Taxa de Performance e de remuneração do gestor do Fundo, respectivamente.

CAPÍTULO VIII - EXERCÍCIO SOCIAL

8.1. O exercício social do Fundo tem início em 1º de janeiro de cada ano e término em 31 de dezembro do mesmo ano.

CAPÍTULO IX - OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

9.1. O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e na regulamentação aplicáveis e neste Regulamento:

- a) realizar a alienação e a aquisição de Imóveis e de Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, levando-se em consideração as recomendações do Consultor Imobiliário;
- b) celebrar os contratos, negócios jurídicos 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, levando-se em consideração as recomendações do Consultor Imobiliário;

- c) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- d) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados e que, eventualmente, venham a ser contratados, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- e) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- f) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto no Capítulo XIX;
- g) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos Financeiros e os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- h) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea "c" acima até o término do procedimento;
- i) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- j) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- k) dar, desde que requisitado pelo Consultor Imobiliário, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo;
- l) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- m) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
- n) representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;

- o) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- p) no exercício da Política de Investimento do Fundo, considerar as recomendações do Consultor Imobiliário, observada a possibilidade de outorga de mandato específico para eventual exercício direto pelo Consultor Imobiliário de determinados atos em nome do Administrador; e
- q) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:
 - i) distribuição das Cotas a cada nova Oferta;
 - ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Consultor Imobiliário, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
 - iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis, 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.
- r) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: <http://www.brtrust.com.br>.

O ADMINISTRADOR 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 ADMINISTRADOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS FINANCEIROS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

9.1.1. Os serviços a que se referem os incisos "i" e "iii" da alínea "p" deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

CAPÍTULO X - RENÚNCIA, DESCRENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

10.1. O Administrador ou o Consultor Imobiliário, conforme o caso, deverá cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral, nos termos deste Capítulo ou de descredenciamento pela CVM.

10.1.1. Caberá ao Administrador destituir o Consultor Imobiliário, observadas a legislação e regulamentação vigente, bem como as obrigações contratuais que regulam a relação entre ambos, exclusivamente caso assim determinado pela Assembleia Geral ou caso o Consultor Imobiliário comprovadamente descumpra com suas obrigações legais, regulamentares ou contratuais que regulam a sua prestação de serviços ao Fundo. A prática de atividades por parte do Consultor Imobiliário do Fundo relacionadas ao exercício de suas funções ficará suspensa até sua efetiva renúncia ou destituição e o Administrador deverá atuar conforme definido na parte final do item 10.3 abaixo até que seja escolhido novo consultor imobiliário para o Fundo.

10.2. A Assembleia Geral, convocada conforme previsto neste Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição do Administrador, observando-se os quóruns estabelecidos neste Regulamento.

10.3. Em caso de renúncia ou destituição do Consultor Imobiliário, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo consultor imobiliário não for indicado e aprovado pelos Cotistas: (i) nenhuma aquisição ou alienação de Imóveis poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério do Administrador; e (ii) o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas atribuídas ao Consultor Imobiliário, em relação aos Imóveis que compõem o portfólio do Fundo.

10.4. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto imediatamente, que deverá ser convocada pelo Administrador e poderá ocorrer também mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas ou pela CVM.

10.5. Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Consultor Imobiliário ou do Administrador, este fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento.

10.5.1. No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis competente, nas matrículas referentes aos 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.

10.6. A não substituição do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados nos itens deste Capítulo X, no prazo de 90 (noventa) dias contados da referida Assembleia Geral, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.

10.7. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no item 10.6 acima, o que ocorrer primeiro.

10.8. Caso a Assembleia Geral referida no item 10.4 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá, dentro do prazo estabelecido no item 10.6, convocar nova Assembleia Geral para nova eleição de Administrador ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

10.9. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação ou incorporação de que trata a parte final do item 10.8 acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação do Fundo.

10.10. No caso de renúncia do Administrador, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

10.11. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

CAPÍTULO XI - VEDAÇÕES

11.1. É vedado ao Administrador e ao Consultor Imobiliário, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- i) receber depósito em sua conta corrente;
- ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- v) aplicar no exterior recursos captados no país;
- vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;

- vii) vender à prestação as Cotas, 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 nº 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário ou consultor especializado, conforme o caso, entre o Fundo e o representante de Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, 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 regulamentação;
- 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, 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.

11.2. A vedação prevista no inciso "x" acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

11.3. 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.

CAPÍTULO XII - DA CUSTÓDIA DOS ATIVOS FINANCEIROS

12.1. Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

CAPÍTULO XIII - DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

13.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo.

13.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas na alínea "c" do item 9.1 deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

13.3. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os Imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

13.4. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

13.5. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis, aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.

CAPÍTULO XIV - CONFLITO DE INTERESSES

14.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, a ser convocada pelo Administrador, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

14.2. Não poderá votar, nas Assembleias Gerais, o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses, observadas as exceções previstas no parágrafo 2º do art. 24 da Instrução nº CVM 472/08.

14.3. Sem prejuízo do artigo 23.1 abaixo, não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários de propriedade dos locatários dos Ativos Imobiliários ou do empreendedor, desde que este não seja pessoa ligada à Instituição Administradora e/ou ao Consultor Imobiliário.

14.4. Serão considerados Cotistas Conflitados aqueles Cotistas que:

(i) Individualmente ou em conjunto com sociedades integrantes de um mesmo grupo econômico e/ou fundos de investimento a eles ligados, adquirirem Cotas em percentual que os coloquem em posição de controle em relação ao Fundo e sejam ou apresentem, em seu grupo econômico, sociedades que

atuem como empresas que: **(a)** exerçam a fabricação, compra, importação, comercialização, exportação e distribuição de (1) todos os gases do ar, gases raros e outros, em seus estados gasosos, líquidos e sólidos, misturas gasosas, inclusive acetileno, protoxido de azoto (óxido nitroso), hidrogênio, gás carbônico e suas misturas, para fins industriais, medicinais e científicos, inclusive misturas de gases saneantes e domissanitários, e a purificação dos mesmos; (2) equipamentos e acessórios para produção, acondicionamento, estocagem e distribuição de gases em qualquer estado físico, de aplicação industrial, científica e/ou medicinal; (3) equipamentos e peças destinadas às redes de distribuição de gases, com finalidade industrial, medicinal e/ou científica; (4) matérias primas, produtos intermediários e insumos relacionados aos incisos anteriores; (5) produtos acabados relacionados às atividades descritas nos itens 1, 2, 3 e 4 acima, inclusive equipamentos, máquinas, aparelhos e instrumentos utilizados nos processos de soldagem, corte, tratamento de metais, bem como de aplicação científica, terapêutica, hospitalar e/ou industrial, máquinas e equipamentos destinados ao ativo fixo, respectivos componentes, peças de reposição e acessórios; **(b)** exerçam a fabricação de fumo e/ou derivados; ou **(c)** que prestem serviços relacionados às atividades anteriormente mencionadas, desenvolvendo atividades que concorram com aquelas desenvolvidas pelos locatários dos Ativos Imobiliários;

- (ii) Venham a deter mais de 10% (dez por cento) do total das Cotas do Fundo;
- (iii) Sejam os respectivos locatários dos Ativos Imobiliários;
- (iv) Declararem ser Cotistas Conflitados, nos termos do artigo 24.2.2 abaixo; ou
- (v) Não se manifestar em relação à condição de Cotista Conflitado, nos termos do artigo 24.2.2(i) abaixo.

14.5. Para fins do disposto no presente Regulamento, as seguintes situações, sem prejuízo de outras, serão consideradas posição de controle em relação ao Fundo:

- (i) A titularidade de Cotas em percentual correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas do Fundo, observadas as restrições previstas no artigo 24.13.5 abaixo; e/ou
- (ii) A titularidade de Cotas em percentual que (a) tenham assegurado ao Cotista ou grupo de Cotistas, de fato, a maioria dos votos nas últimas 3 (três) Assembleias Gerais de Cotistas ou (b) que assegurem ao Cotista ou grupo de Cotistas o efetivo poder de aprovar (i) a renegociação ou não renovação da locação dos Ativos Imobiliários aos respectivos locatários, ou (ii) a eleição, substituição ou destituição do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário.

14.6. Qualquer Cotista ou grupo de Cotistas que venha a se enquadrar no conceito de Cotista Conflitado, nos termos previstos neste Regulamento deverá informar tal condição ao Administrador, seja em Assembleia Geral (presencial ou virtual) ou em resposta a eventual processo de consulta formal nos termos do artigo 24.12.5 abaixo, e apresentar ao Administrador, no mesmo ato, as seguintes informações, sob pena de ter seu voto declarado nulo:

- (i) nome e qualificação do Cotista adquirente, indicando o número de inscrição no CNPJ ou no CPF;
- (ii) objetivo da participação e quantidade visada, contendo, se for o caso, declaração do Cotista adquirente de que suas compras não objetivam alterar a estrutura de funcionamento do Fundo;
- (iii) número de Cotas, já detidas, direta ou indiretamente, pelo Cotista adquirente ou outras pessoas físicas, jurídicas ou fundos de investimento a ele ligadas;
- (iv) indicação de qualquer acordo ou contrato regulando o exercício do direito de voto ou a compra e venda de Cotas; e
- (v) na hipótese de o Cotista apresentar interesse pela exceção prevista no artigo 14.8 abaixo, uma autorização para que o Administrador transmita aos demais Cotistas todas as informações listadas nos itens "i" a "iv" acima.

14.6.1. Para fins do artigo 14.6(v) acima, no ato da convocação da respectiva Assembleia Geral para fins do artigo 14.8 abaixo, o Administrador reportará aos demais Cotistas as informações e documentos recebidos, sem que, para isso, seja necessária a divulgação das informações pessoais de Cotistas pessoas físicas.

14.7. Com a finalidade de prevenir uma possível concentração de Cotas por um único Cotista (ou por Cotistas do mesmo grupo econômico) e os consequentes danos a eventuais Cotistas minoritários, os Cotistas Conflitados ficarão sujeitos à restrição prevista no artigo 14.7.1 abaixo.

14.7.1. Os Cotistas Conflitados não terão direito a voto em quaisquer deliberações da Assembleia Geral de Cotistas.

14.8. Fica ressalvado que, na hipótese de os Cotistas Conflitados concordarem com o envio das informações elencadas no item 14.6 acima para a análise pelos demais Cotistas, bem como o envio de quaisquer outras informações que os demais Cotistas considerem necessárias, o Administrador convocará Assembleia Geral de Cotistas para a deliberação sobre a liberação do Cotista Conflitado do cumprimento dos atos previstos nos itens 14.7 acima e seguintes deste Regulamento.

CAPÍTULO XV - CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

15.1. O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das Cotas.

15.2. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

15.3. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste Capítulo XV.

15.4. A primeira emissão de Cotas será realizada nos termos do Suplemento constante no Anexo I a este Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização.

15.5. Caso findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão inicial do Fundo, tivessem sido subscritas Cotas em quantidade inferior ao Volume Total da Oferta, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, Administrador deverá:

- i) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo; e
- ii) em se tratando de primeira distribuição de Cotas, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

15.6. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, considerando eventual recomendação do Consultor Imobiliário, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais).

15.6.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no item 15.9. abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

15.6.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 15.9. abaixo, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta terá como referência o Valor de Mercado ou o valor patrimonial das Cotas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério do Administrador e do Consultor Imobiliário). Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Consultor Imobiliário, levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os laudos de avaliação dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, o Valor de Mercado das Cotas, bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

15.6.3. No âmbito das novas emissões a serem realizadas, a partir da 3ª emissão de novas Cotas do Fundo, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida em assembleia geral que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pelo Administrador, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas, na hipótese do item 15.9. abaixo), respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência.

15.6.4. Não haverá direito de preferência na subscrição de novas Cotas na 2ª emissão de Cotas do Fundo.

15.6.5. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

15.7. O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo Consultor Imobiliário, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos dos artigos 14, § 2º da Instrução CVM nº 400/03, caso a respectiva Oferta esteja sendo conduzida nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

15.8. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor.

15.9. As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Consultor Imobiliário, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e Oferta, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva Oferta, em relação à definição do público alvo.

15.10. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

15.11. Observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, se aplicável; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Ciência e Adesão ao Regulamento, nos termos da regulamentação em vigor.

15.12. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

15.13. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do Boletim de Subscrição ou em prazo determinado no compromisso de investimento, conforme aplicável, observado a possibilidade de integralização em bens e direitos, na forma prevista no subitem 15.13.3., abaixo.

15.13.1. 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 encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição.

15.13.2. A cada nova Oferta, o Administrador e o Consultor Imobiliário poderão, a seu exclusivo critério, autorizar que seja permitida a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral, exceto na primeira oferta de distribuição de Cotas, bem como deve ser realizada nos termos e condições estabelecidos no Boletim de Subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis.

15.13.3. A integralização em bens e direitos deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do Boletim de Subscrição, prorrogável automaticamente por igual período caso qualquer dos competentes órgãos de registro de imóveis formule exigências em relação ao pedido de registro do respectivo título.

15.14. As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrados pela B3.

15.14.1. Para efeitos do disposto neste item 15.14, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

15.15. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

CAPÍTULO XVI - RESGATES

16.1. Não é permitido o resgate das Cotas.

CAPÍTULO XVII - APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

17.1. A apuração do valor dos Ativos Financeiros e dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade do Administrador, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado, do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

17.2. O critério de apreçamento dos Ativos Financeiros e dos valores mobiliários é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Custodiante.

17.3. No caso de Imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Administrador, pelo Consultor Imobiliário ou por empresa especializada.

17.4. Após o reconhecimento inicial, os Imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, a ser definido de comum acordo entre o Administrador e o Consultor Imobiliário.

17.5. Caberá ao Consultor Imobiliário, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado no item 17.4 acima, quando aplicável, e informar ao Custodiante.

CAPÍTULO XVIII - RISCOS

18.1. O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

18.2. A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos Imóveis que compõem a carteira do Fundo.

18.3. As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador ou do Consultor Imobiliário que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

18.4. **A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.**

CAPÍTULO XIX - ENCARGOS

19.1. Além da Taxa de Administração, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08; (iii) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários; (iv) honorários e despesas do Auditor Independente; (v) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio do Fundo; (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo; (vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorram diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Consultor Imobiliário no exercício de suas respectivas funções; (viii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral; (ix) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11; (x) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (xi) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver; (xii) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis e de formador de mercado; (xiii) despesas com o registro

de documentos em cartório; (xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e (xv) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo, observado o disposto no item 2.3 deste Regulamento.

19.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

19.3. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

19.4. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração das Cotas; (iii) custódia das Cotas; e (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração, nos termos definidos no Capítulo VII deste Regulamento.

CAPÍTULO XX - POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

20.1. O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (www.brtrust.com.br) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

20.2. As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

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

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras
 - b) o parecer do Auditor Independente; e
 - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

- V. até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geralordinária.

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

- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
- III. fatos relevantes;
- IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

20.5. O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia deste Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

20.6. 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 nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

20.7. 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.

20.8. O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio eletrônico ou de correspondência física.

20.9. Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

CAPÍTULO XXI - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

21.1. Semestralmente, o Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

21.2. Havendo disponibilidades e observado o artigo 6.9.1 acima, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, a critério do Administrador, sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento e apuração dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Consultor Imobiliário..

21.2.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 21.1 acima, o Consultor Imobiliário poderá decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

21.2.3. O percentual mínimo a que se refere o item 21.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

21.2.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 21.2 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, anterior ao mês de distribuição, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

21.3. Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos Imóveis integrantes de sua carteira.

21.4. O Administrador, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

21.5. Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Consultor Imobiliário, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários.

21.5.1. Caso a Assembleia Geral prevista no item 21.5 não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Imóveis e dos Ativos Imobiliários, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Imóveis, os Ativos Imobiliários e/ou os Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

CAPÍTULO XXII - POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

22.1. O Administrador adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Administrador, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

CAPÍTULO XXIII - TRIBUTAÇÃO

23.1. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará 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 em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, o Administrador envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

23.2. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

23.3. O Administrador e o Consultor Imobiliário não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO XXIV - ASSEMBLEIA GERAL

24.1. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio eletrônico ou de correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados. Também será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa ("CICORP"), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

24.2. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas.

24.2.1. Para efeito do disposto no item 24.2 acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

24.2.2. Para fins do *caput* do artigo 14.6, acima, e do item VIII do artigo 24.13.5, abaixo, e sem prejuízo do artigo 14.6 acima, o Administrador deverá providenciar a inclusão, no instrumento ou documento destinado à manifestação de voto dos Cotistas (v.g., modelo de resposta a consulta formal, boletim de voto à distância, dentre outros), de opção para que os Cotistas declarem não estar enquadrados no conceito de Cotista Conflitado previsto nos artigos 14.4 e 14.5, acima, observado que: **(i)** se os Cotistas não se manifestarem sobre a condição de Cotistas Conflitados, serão automaticamente classificados como tal e, conseqüentemente, não terão seu respectivo voto computado conforme artigo 14.7.1, acima; ou **(ii)** se os Cotistas estiverem enquadrados na condição

de Cotistas Conflitados e se declararem em sentido contrário, além de incorrer em possível crime de falsidade ideológica, previsto no artigo 299 do Código Penal Brasileiro, seus votos poderão ser declarados nulos.

24.3. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por meio eletrônico ou de correspondência física endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

24.4. Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

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

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

24.6. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 24.5 acima, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d" da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no artigo 39, VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

24.7. Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item 24.5 incluem:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- II. as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

24.8. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

24.9. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- b) alteração deste Regulamento, exceto se nos termos do artigo 24.10 abaixo ou do artigo 17-A, da Instrução CVM nº 472/08;
- c) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- f) dissolução e liquidação do Fundo;
- g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, se aplicável;
- i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- j) contratação de Formador de Mercado que seja Parte Relacionada;
- k) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- l) alteração do prazo de duração do Fundo; e
- m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

24.9.1. A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

24.10. O Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral, sempre que tal alteração:

- I. decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- II. for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do administrador ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e
- III. envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

24.10.1. As alterações referidas nos incisos I e II devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

24.10.2. A alteração referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

24.11. Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

24.11.1. O pedido de que trata o item 24.11 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

24.11.2. O percentual de que trata o item 24.11 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

24.11.3. Caso os Cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 24.11 acima, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 24.5 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 24.11.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

24.12. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

24.12.1. A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas;
- II. 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

24.12.2. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

24.12.3. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26, da Instrução CVM nº 472/08:

- I. ser Cotista;
- II. não exercer cargo ou função no Administrador, Consultor Imobiliário ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Consultor Imobiliário ou Custodiante em sociedades por ele 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 do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

24.12.4. O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

24.12.5. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de Cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica, a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

24.12.6. O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pela Administradora em cada processo de consulta formal observando:

- (i) as assembleias gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e
- (ii) as assembleias gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

24.12.7. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, 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 no item 24.12.8 abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

24.12.8. As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas "b", "c", "e", "f", "h", "k" e "m" do item 24.9 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II. metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

24.12.9. Os percentuais de que trata o item 24.12.8 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

24.13. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo.

24.13.1. Ao receber a solicitação de que trata o item 24.13, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

24.13.2. Nas hipóteses previstas no 24.13, o Administrador pode exigir:

- I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

24.13.3. É vedado ao administrador do Fundo:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 24.13;
- II. cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

- III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 24.13.2.

24.13.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

24.13.5. Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

- I. o Administrador ou Consultor Imobiliário;
- II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Consultor Imobiliário;
- III. empresas ligadas ao Administrador ou ao Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo;
- VI. o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo;
- VII. os locatários dos Ativos Imobiliários ou terceiros locatários, exclusivamente nas matérias relacionadas à aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários, renegociação dos contratos de locação atípica, permuta de Ativos Imobiliários e/ou quaisquer outras matérias em que se configure conflito de interesses; e
- VIII. os Cotistas Conflitados, nos termos do item 14.4 acima.

24.13.6. Não se aplica a vedação prevista neste item quando:

- I. os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VIII do artigo 24.13.5;
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- III. todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XXV - ATOS E FATOS RELEVANTES

25.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados no Capítulo XX deste Regulamento.

25.2. Considera-se relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I. na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II. na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- III. na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados

25.2.1. São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I. a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- II. o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- III. a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV. o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- V. contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI. propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- VII. a venda ou locação dos Imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII. alteração do Consultor Imobiliário ou Administrador;
- IX. fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X. alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas;
- XI. cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII. desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e
- XIII. emissão das Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XXVI - LIQUIDAÇÃO

26.1. O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

26.2. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

- a) caso o Fundo passe a ter patrimônio líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo, representado pelas Cotas da primeira emissão;
- b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Consultor Imobiliário, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo; e
- c) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

26.3. A liquidação do Fundo e o conseqüente resgate das Cotas serão realizados após (i) alienação da totalidade dos Imóveis, dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, (ii) alienação dos valores mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado, em mercado de balcão não organizado ou em negociações privadas, conforme o tipo de valor mobiliário; e (iii) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos imóveis e demais ativos do Fundo.

26.4. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

26.4.1. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

26.4.2. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 26.3 acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 26.4.1 acima.

26.4.3. A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

26.4.4. Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

26.4.5. O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

26.4.6. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

26.5. Nas hipóteses 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.

26.5.1. 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.

26.6. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- a) 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;
- b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo.

CAPÍTULO XXVII - DIA ÚTIL

27.1. Para os fins deste Regulamento, entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3 ("Dia Útil").

CAPÍTULO XXVIII - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA

28.1. Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre Administrador e Cotista, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

CAPÍTULO XXIX - FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

29.1. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao *de cujus* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

CAPÍTULO XXX - FORO

30.1. 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.

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

**ANEXO I - SUPLEMENTO DAS COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN
LOGÍSTICA**

Exceto se disposto de forma diversa aplicam-se a este Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da primeira emissão de Cotas do Fundo.

Quantidade de Cotas:	Serão emitidas, inicialmente, 7.058.824 (sete milhões, cinquenta e oito mil, oitocentas e vinte e quatro) Cotas, que poderão ser reduzidas mediante cancelamento até o Montante Mínimo (abaixo definido) ou aumentadas em até aproximadamente 15% (quinze por cento), com a emissão de até 1.058.823 (um milhão, cinquenta e oito mil, oitocentas e vinte e três) Cotas adicionais (" <u>Cotas do Lote Suplementar</u> ") devido ao exercício parcial ou total da Opção de Lote Suplementar (abaixo definido).
Valor da Cota:	O preço de emissão das Cotas será de R\$ 85,00 (oitenta e cinco reais) (" <u>Valor da Cota</u> "), dos quais R\$ 6,00 (seis reais) representam custos da distribuição das Cotas, sendo o valor líquido dos custos no montante de R\$ 79,00 (setenta e nove reais).
Volume Total da Oferta:	O valor total da emissão será de, inicialmente, R\$ 600.000.040,00 (seiscentos milhões e quarenta reais), considerando o Valor da Cota (" <u>Volume Total da Oferta</u> "), observada a possibilidade de redução até o Montante Mínimo ou de aumento mediante o exercício parcial ou total da Opção de Lote Suplementar e consequente aumento do Volume Total da Oferta em até aproximadamente 15% (quinze por cento), considerando o Valor da Cota e as Cotas do Lote Suplementar.
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:	Será admitida a distribuição parcial das Cotas, observado o montante mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) (" <u>Montante Mínimo</u> "), que, caso não seja atingido durante o prazo de colocação das Cotas, estas serão canceladas e os recursos pagos a título de integralização serão devolvidos aos respectivos investidores sem juros ou correção monetária, acrescido do rendimento líquido decorrente das aplicações realizadas, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data do protocolo do comunicado de encerramento da Oferta Restrita junto à CVM, observado que o comprovante de transferência dos recursos devolvidos servirá como recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Opção de Lote Suplementar:	Na hipótese de excesso de demanda, a quantidade total de Cotas da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo poderá ser acrescida em até aproximadamente 15% (quinze por cento), ou seja, 1.058.823 (um milhão, cinquenta e oito mil, oitocentas e vinte e três) Cotas, no Valor da Cota, por meio do exercício, pelo coordenador líder da Oferta, da opção de lote suplementar outorgada pelo Fundo, observada a contratação do serviço de estabilização de preços das Cotas nos termos do artigo 5º-B da Instrução CVM nº 476/09 (" <u>Opção de Lote Suplementar</u> ").
Número de Séries:	Única.
Forma de Distribuição:	Oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 476/09, da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, a ser coordenada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, <i>caput</i> , da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Período de Colocação:	As Cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da oferta, nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09 e encerra-se com a disponibilização do comunicado de encerramento da oferta, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476/09, observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da oferta deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da oferta, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476/09.
Público Alvo	A oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 9-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (" <u>Instrução CVM nº 539/13</u> " e " <u>Investidores Profissionais</u> "), sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

Subscrição e Integralização	As Cotas serão: (i) subscritas mediante a formalização dos respectivos Boletins de Subscrição; e (ii) integralizadas: (a) em moeda corrente nacional, à vista, por meio do sistema de bolsa administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (" <u>B3</u> "), junto ao coordenador líder da oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, exceto se de outra forma indicada pelo Administrador, hipótese na qual as Cotas deverão ser integralizadas por meio de Transferência Eletrônica Disponível - TED ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo Banco Central do Brasil, exclusivamente na conta de titularidade do Fundo indicada abaixo; e/ou (b) em direitos reais sobre bens imóveis, edifícios e empreendimentos corporativos, comerciais, industriais, varejistas ou logísticos construídos ou a serem construídos, para locação na modalidade atípica (v.g., <i>built-to-suit</i> , <i>sale & leaseback</i> ou <i>buy to lease</i>).
------------------------------------	--

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



FALE CONOSCO



ANEXO III

Estudo de viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estudo de Viabilidade

**GUARDIAN LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO**

5ª Emissão de Cotas

Outubro, 2023

SUMÁRIO

Introdução.....	5
Guardian Gestora.....	6
FII GALG I I.....	12
Panorama Macroeconômico & Mercado de FIIs.....	16
Características da Oferta.....	19
Ampliação da Estratégia.....	21
Ativos Alvo.....	23
Premissas do Estudo de Viabilidade.....	26
Fluxo de Caixa Projetado.....	29
Resultados Projetados.....	30
Conclusões.....	36

Introdução

O presente Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira (“Estudo”) da Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas da 5ª emissão do Guardian Logística Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob nº 37.295.919/0001-60 (“Oferta” e “Fundo”, respectivamente) foi elaborado pela Guardian Gestora Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 37.414.193/0001-37 (“Guardian” ou “Gestora”), Gestora do Fundo.

Para a realização deste Estudo foram utilizadas premissas que tiveram como base fatos históricos, situação atual e, principalmente, expectativas futuras da economia, mercado imobiliário e visão da Guardian para o Fundo durante os próximos períodos. Assim sendo, as conclusões desse Estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento ou rentabilidade do Fundo. A Guardian não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo e 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 se confirmar 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 nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento. Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois referem-se 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. Ainda, as análises desse Estudo foram baseadas nas projeções de resultado e fluxo de caixa do Fundo com base nos investimentos futuros que não necessariamente serão replicadas na realidade. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas

estimativas e declarações futuras contidas neste Estudo, bem como não devem ser assumidas como uma promessa ou garantia de rendimento. O investidor das Cotas deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” constante no 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 a Gestora não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da disponibilidade de novas informações, eventos futuros ou de qualquer outro fator. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da Gestora.

QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

Os termos aqui utilizados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo e no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Pública da 5ª (Quinta) Emissão de Cotas do Guardian Logística Fundo de investimento Imobiliário Estruturado, conforme aplicável (“Prospecto”).

O objetivo deste Estudo é ratificar os critérios de aquisição e elegibilidade (“Critérios para Aquisição de Ativos”), conforme previstos no regulamento do Fundo (“Regulamento”), bem como estimar sua viabilidade financeira para as cotas a serem emitidas no âmbito da Oferta do Fundo.

Guardian Gestora

A Guardian Gestora Ltda. é uma gestora independente, referência no setor imobiliário, e foi criada a partir de um grupo familiar com um sólido histórico de mais de meio século de atuação na cidade de São Paulo. Em 2021, ocorreu a entrada de novos sócios na gestora, que juntos somam mais de duas décadas de experiência nos setores imobiliário, financeiro e de crédito, fortalecendo ainda mais sua atuação no mercado. Atualmente, a Guardian gere aproximadamente R\$ 2.500.000,00 (dois bilhões e quinhentos milhões de reais) em ativos distribuídos em 8 fundos, incluindo fundos imobiliários, de direitos creditórios, multimercado e de previdência, sendo o FII Guardian Logística (GALGI I) e

o FII Guardian Multiestratégia Imobiliária I (GAMEI I), ambos listados na B3 e contando com mais de 100 mil cotistas. A extensa rede de relacionamentos do Gestor, somada à vasta experiência dos sócios, são diferenciais cruciais na identificação de oportunidades de investimento e na avaliação criteriosa de riscos. O processo de investimento é baseado na análise profunda dos ativos, acompanhamento contínuo e retorno consistente para os investidores/cotistas.

QUADRO RESUMO

HIGHLIGHTS GUARDIAN GESTORA

<p>+100 MIL INVESTIDORES</p> <p>Base de investidores com custódia bastante variada - parceiros de distribuição</p>	<p>R\$ 2,5 BI EM ATIVOS</p> <p>Total de 8 fundos com mais de R\$2 bilhões em Ativos</p>	<p>PRINCIPAIS VEÍCULOS⁽¹⁾</p> <p>1 FIM, 1 PREV CRED PRIV, 3 FIDCS e 4 FIIS</p>
<p>25 ANOS EM CRÉDITO</p> <p>Destaque para o histórico em estruturação de crédito privado pelos sócios da gestora</p>	<p>R\$ 4 BI FII ESTRUTURADO</p> <p>Time responsável por mais de 4bi em FIIs estruturados no currículo</p>	<p>20 ANOS DE IMOBILIÁRIO</p> <p>Origem da Gestora e currículo de seu time acumula mais de 2 décadas de imobiliário</p>

Linha do Tempo do Gestor



(1) Considera os principais veículos da Gestora;

A gestora segue um processo de investimento em imóveis que tem como pilares a **i) originação proativa, ii) proteção de valor e iii) gestão ativa.**

Originação Proativa

A Guardian acredita que seu histórico e conhecimento de mercado fornecem ao Fundo uma vantagem competitiva na originação e na execução de seus investimentos. A sua abordagem proativa, aliada ao contato constante com empresas e à discussão de soluções imobiliárias baseadas na compreensão das estratégias das companhias, proporcionam ao Fundo oportunidades fora do padrão do mercado.

Através de seus relacionamentos, a Guardian tem acesso aos principais participantes do mercado imobiliário, incluindo corretores, incorporadoras, construtoras e consultores, bem como às principais empresas do país que, além de representarem novas oportunidades de negócios, são os grandes locatários de espaços logísticos. Tais negociações geram possibilidades de preços de aquisição atraentes, além de rentabilidades e taxas de retorno bastante atrativas.

Além disso, o gestor entende que a sua capacidade de criar estruturas de investimento inovadoras lhe permite trazer soluções imobiliárias feitas sob medida aos seus clientes, resultando em um significativo valor agregado às transações.

Proteção de Valor

A experiência da Gestora indica que investimentos imobiliários bem-sucedidos requerem alta disciplina com relação à qualidade dos ativos passíveis de aquisição. Imóveis de melhor qualidade proporcionam uma série de vantagens aos seus inquilinos e, conseqüentemente, possibilitam rendimentos superiores no médio/longo prazo e apresentam maior resiliência em tempos de crise.

Os critérios para avaliação de ativos para o Fundo, incluem a busca de ativos em regiões desenvolvidas, qualidade de ativos Classe A/A+, alta concentração de contratos atípicos, longo prazo remanescente dos contratos, inquilinos de qualidade e bom rating de crédito.

Ativos de Qualidade - A fim de minimizar os riscos de vacância e reposição, a Gestora foca em ativos de qualidade. Imóveis com especificações técnicas mais atuais e em linha com os padrões de qualidade exigidos pelas maiores multinacionais são preferidos na fase inicial de análise das oportunidades de aquisição.

Localização - O Fundo prioriza ativos localizados (i) próximo a grandes centros consumidores; (ii) em regiões logísticas próximas a portos ou aeroportos; e (iii) ativos posicionados próximos a grandes rodovias e com acesso a boa infraestrutura local para os inquilinos, considerando fatores como segurança e disponibilidade de mão de obra, entre outros.

Inquilinos e Contratos - Prioridade absoluta é dada a inquilinos com bom rating de crédito e será dada preferência a contratos atípicos que provejam estabilidade de receitas no médio/longo prazo.

No que tange à relação entre imóvel e inquilino, o Fundo foca em ativos de relevância para a operação dos seus locatários, minimizando riscos de vacância e aumentando a probabilidade de estabilidade de renda.

Finalmente, os ativos deverão, de acordo com as premissas de modelo proprietário, proporcionar rendimentos (yields) e taxas de retorno adequadas.

Monitoramento/Gestão de Ativos

A Guardian adota no Fundo o mesmo processo de gestão de portfólio usado com sucesso para outros ativos da área imobiliária. Um acompanhamento periódico de cada ativo é realizado, objetivando assegurar a mais alta ocupação possível, com os melhores preços.

As principais atividades são:

- Assegurar que as vacâncias eventuais sejam eliminadas por meio do constante contato com potenciais inquilinos;
- Manter os inquilinos atuais satisfeitos ao garantir uma comunicação eficiente e uma manutenção adequada; e

- Monitorar oportunidades de desinvestimento para maximizar potenciais retornos.

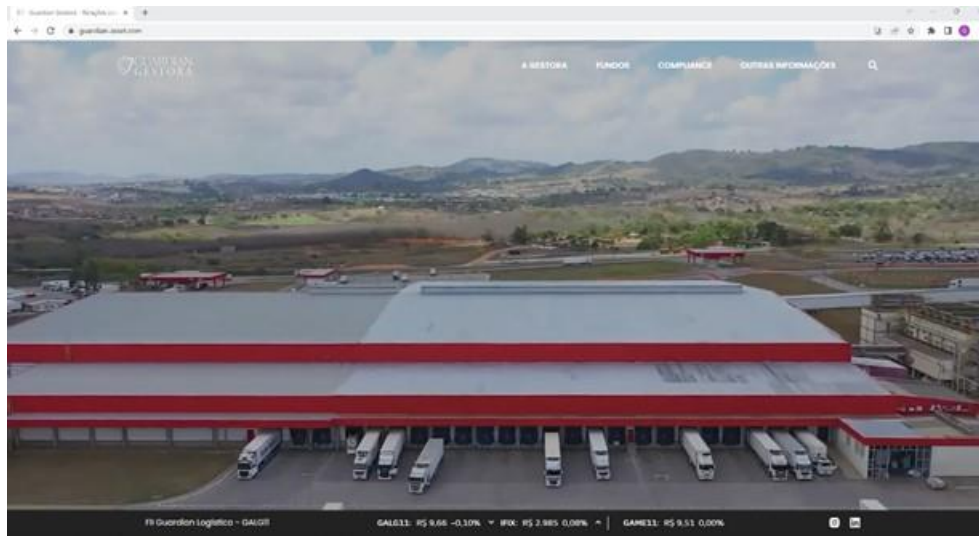
Estrutura e Principais Executivos

2000 - 2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	COLABORADOR	CARGO	COMITÊ INVESTIMENTO	COMITÊ R&C	COMITÊ EXECUTIVO	BACKGROUND IMOBILIÁRIO	BACKGROUND CREDITO
ITAÚ BBA CITI BANK	BRZ INVESTIMENTOS							GUARDIAN GESTORA		GUSTAVO ASDOURIAN	CEO Sócio-Fundador	✓	—	✓	✓	✓
ITAÚ BBA	BCO VOTORANTIM		ITAÚ BBA	PANAMBY				GUARDIAN GESTORA		RANDALL TERADA	Sócio Diretor Risco & Compliance	✓	✓	✓	—	✓
BROOKFIELD	XP INC.	CUSHMAN & WAKEFIELD	CASA RAURIC		BARI ASSET			GUARDIAN GESTORA		PEDRO KLUPPEL	Sócio Crédito Imobiliário	✓	—	✓	✓	✓
	B3	BARI SECURITIZADORA			BARI ASSET			GUARDIAN GESTORA		JULIEN AVRIL	Sócio Crédito Imobiliário	✓	✓	✓	—	✓
BANCO ITAÚ	GAFISA				CBRE			GUARDIAN GESTORA		GUILHERME MAZIERO	Sócio Properties	✓	✓	✓	✓	—
					CBRE			GUARDIAN GESTORA		ANTONIO LOPES	Sócio Properties	✓	—	✓	✓	—
					THE HIVE	SMART BANK	SORO CRED	GUARDIAN GESTORA		THIAGO CONCA	Sócio Crédito Privado	✓	✓	✓	—	✓

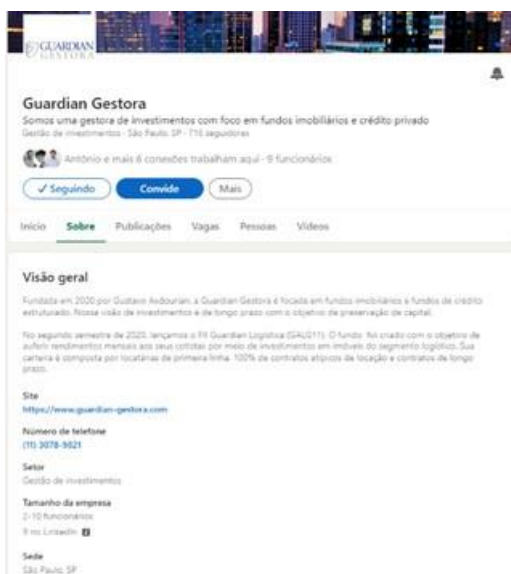
Relação com Investidores

A Guardian considera que a comunicação transparente com o investidor é parte fundamental dessa estratégia. Para tanto disponibiliza diversos meios de comunicação com seus cotistas e com o mercado de forma geral:

Website: <https://www.guardian-gestora.com>



Redes Sociais: LinkedIn e Instagram



Relatórios Gerenciais

A gestora disponibiliza mensalmente relatórios gerenciais contendo as principais atualizações do Fundo. Os relatórios são disponibilizados através do Website, ferramentas específicas de disponibilização de documentos da bolsa de valores, além disso são enviados aos investidores cadastrados no mailing. O documento contém comentários sobre os últimos acontecimentos relevantes para o fundo, dados contábeis de resultados mensal e acumulado, gráficos ilustrativos para melhor compreensão da carteira imobiliária do fundo, mapa de localização dos ativos imobiliários, fotos dos imóveis e outras informações.



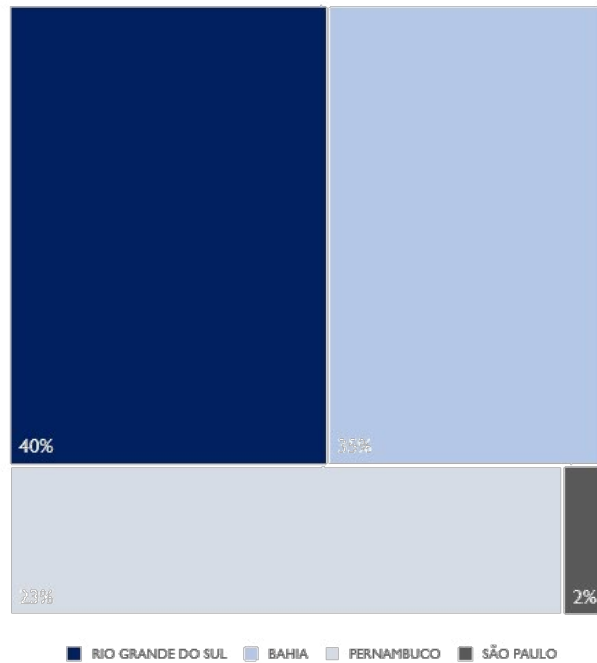
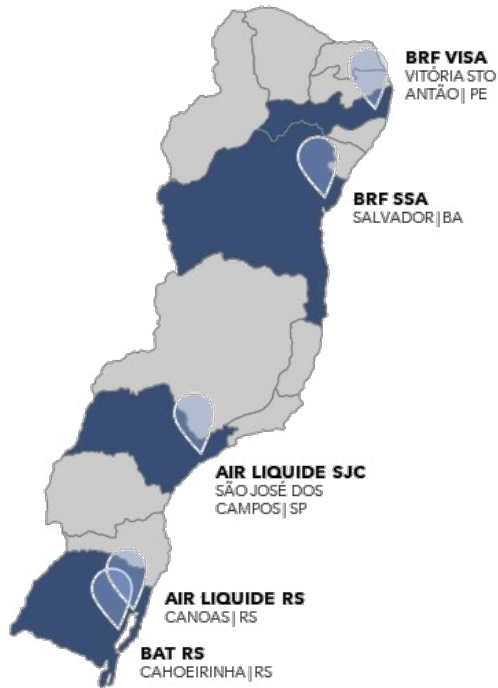
FII GALG I I

GALG I I é um FII focado em ativos logísticos de boa qualidade, localização estratégica e locatários renomados. O fundo, que nasceu no final do ano de 2020 e já possui mais de 81 mil cotistas, possuindo em seu portfólio empresas como British American Tobacco (conhecida como Souza Cruz), BRF, entre outros. Sua estratégia está focada na estabilidade e longevidade da distribuição de seus dividendos, para isso a gestora estruturou um portfólio 100% composto por contrato atípicos (com multas de rescisão equivalentes ao prazo remanescente de contrato de locação), de longo prazo (15 anos ou mais), e locados para empresas com rating de crédito internacional.

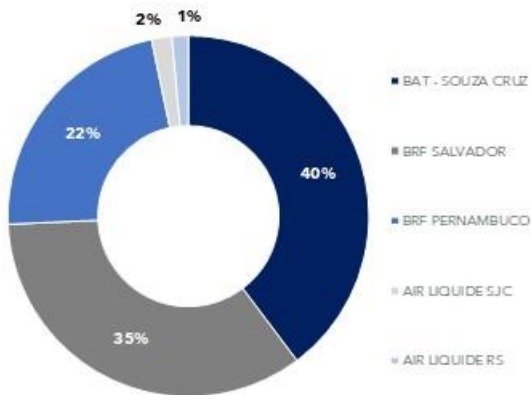
	0,9 BI EM ATIVOS	EM IMÓVEIS LOGÍSTICOS EM 4 ESTADOS DO BR
	05 ATIVOS	IMÓVEIS ESTRATÉGICOS PARA OPERAÇÃO DE SEUS INQUILINOS ⁽²⁾
	100% ATÍPICOS	CONTRATOS ATÍPICOS DE LOCAÇÃO (MULTA DE 100% DO CONTRATO)
	09 ANOS	MAIOR WAULT ENTRE OS LOGÍSTICOS COMPARÁVEIS DO IFIX ⁽³⁾
	10,8% YIELD A.A.	MAIOR PATAMAR DE DIVIDENDOS ENTRE OS COMPARÁVEIS DO GARE11 ⁽⁴⁾
	81⁽¹⁾ MIL COTISTAS	PASSIVO EXISTENTE MADURO E EM EXPANSÃO RECORDE ⁽⁵⁾
	03 INQUILINOS	QUADRO DE INQUILINOS COM MELHOR RATING DE CRÉDITO DA INDÚSTRIA ^{(4),(6)}
	R\$ 10 BASE COTA	ENTRE OS 1º FIIS DE TIJOLO DA INDÚSTRIA A DESDOBRARA COTA

(1) Informações retiradas do Relatório Gerencial do GALG I I de Ago/23 e do Informe de Rendimentos Set/23; (2) Reflete visão da Gestora; (3) Projeção do dividendo médio 5 anos – estudo de viabilidade; (4) Fundos Logísticos, presentes no IFIX Tijolo, que não sejam monoinquilino; (5) Maiores fundos presentes no IFIX Tijolo que não sejam monoinquilino; (6) Conforme noticiado pelo site fiis.com.br em 18-10-2023, por meio de dados da Quantum Finance de 26/09/2023; (6) Considera a quantidade de inquilinos/devedores e o rating de crédito de cada um destes;

DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA DA RECEITA
CONCENTRAÇÃO EM INQUILINO DE RATING DE CRÉDITO AAA E AA

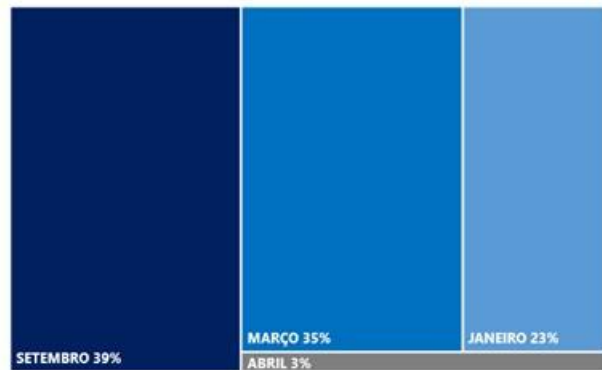


RECEITA POR ATIVO IMOBILIÁRIO



REAJUSTE DOS CONTRATOS

MÊS REAJUSTE (%RECEITA CONTRATADA)



QUADRO RESUMO DOS CONTRATOS

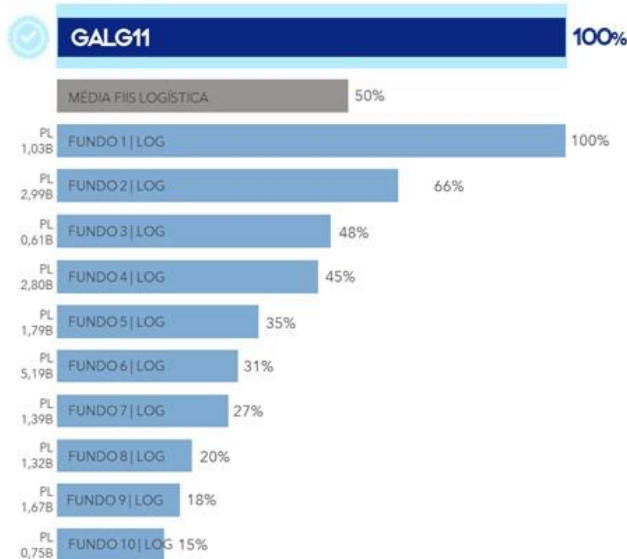
LOCATÁRIO	CONTRATO	ABL (M²)	INDEXADOR	DATA DE TÉRMINO	DATA DE REAJUSTE ⁽²⁾
BAT-SOUZA CRUZ CACHOEIRINHA	ATÍPICO	79.984	IPCA	05/09/2027	SETEMBRO
AIR LIQUIDE CANOAS	ATÍPICO	7.000	IPCA	01/04/2031	ABRIL
AIR LIQUIDE SJC	ATÍPICO	17.800	IPCA	01/04/2031	ABRIL
BRF SALVADOR	ATÍPICO	35.690	IPCA	15/12/2027	MARÇO
BRF PERNAMBUCO	ATÍPICO	30.694	IPCA	01/01/2048	JANEIRO

Fonte: Relatório Gerencial GALGI I – Agosto de 2023 | Nota: (1) Reflete visão da gestora;

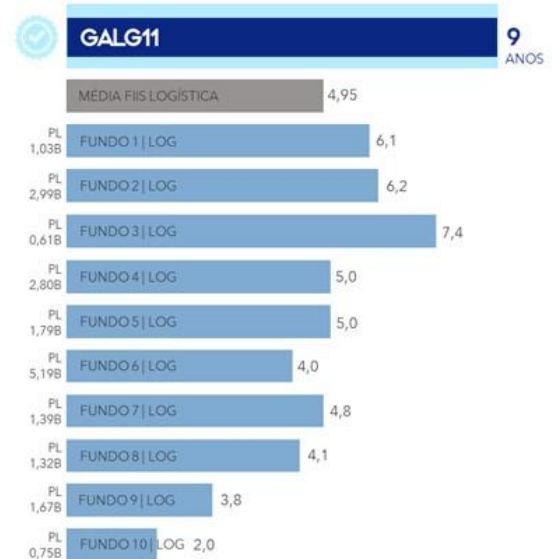


Ainda o Fundo, atualmente, destaca-se pela concentração de sua estratégia em contratos atípicos, locados para grandes empresas, líderes em seus setores e pelo prazo de seus contratos.

% RECEITA EM CONTRATOS ATÍPICOS
100% DE ATIPICIDADE EM CONTRATOS COM MULTA RECISÓRIA INTEGRAL

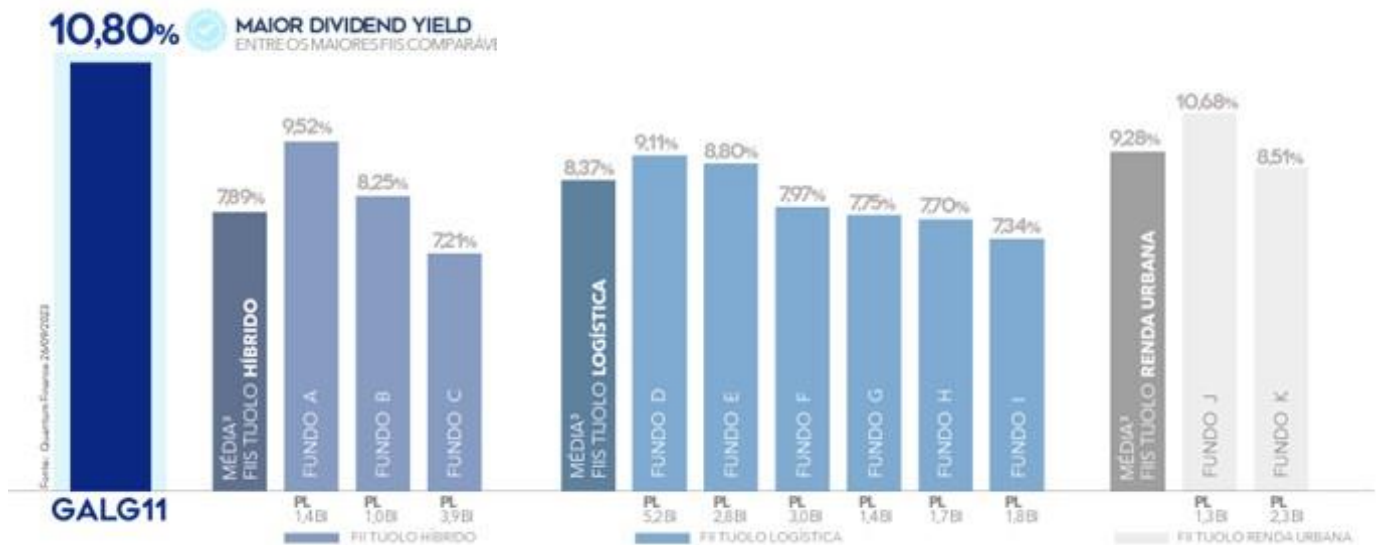


WAULT (1)
QUALIDADE E PRAZO NA GERAÇÃO DE RESULTADOS



Fonte: Relatório Gerencial GALG11 – Agosto de 2023 | Notas: (1) Prazo Médio dos Contratos de Locação do Portfólio, ponderados pelas receitas; (2) Maiores fundos presentes no IFIX Tijolo que não sejam monoinquilino;

Somado aos pontos expostos, o Fundo também apresenta grande vantagem em relação aos seus fundos comparáveis² no que tange dividendos. Por esse e outros fatores, em 2023, considerando os fundos com patrimônio líquido acima de R\$ 1 Bi e que não realizaram novas emissões de cotas, o Fundo foi o que apresentou maior ganho de cotistas no ano. Apenas em 2023 foram mais de 59.600 novos cotistas, representando um crescimento de aproximadamente 275% em relação à base de cotistas do fim de 2022.



A MAIOR EVOLUÇÃO DE COTISTAS EM 2023

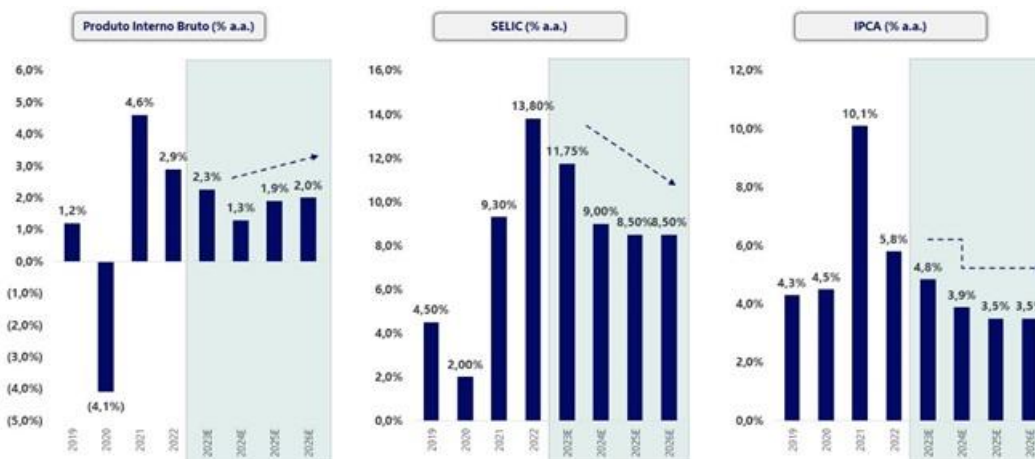


Fonte: Matéria publicada pelo site fiis.com.br em 18-10-2023, por meio de dados da Quantum Finance de 26-09-2023; Notas: (1) Prazo Médio dos Contratos de Locação do Portfólio, ponderados pelas receitas; (2) Maiores fundos presentes no IFIX Tijolo que não sejam monoinquilino;

Panorama Macroeconômico e Mercado de FIIs

O comportamento macroeconômico projetado que fundamentaram a estratégia desse estudo de viabilidade é embasado tanto em premissas teóricas, e amplamente conhecidas nas áreas de economia e finanças, como em confirmações empíricas apresentadas por importantes índices do mercado.

O cenário macroeconômico atual, corroborado pelas previsões dos principais agentes do mercado financeiro nacional, na visão da Gestora, apresentam um ciclo interessante de crescimento econômico, acompanhado por projeções controladas de inflação. A combinação dessas duas variáveis permite com que os economistas considerem cenários de redução (e manutenção em patamares mais palatáveis) da taxa básica de juros.



Ainda, as recentes divulgações do IPCA apresentam um ciclo de queda do índice tanto avaliando seu desempenho mensal, quanto acumulado nos últimos 12 meses. Entre outros fatores, esse comportamento, apresentou o conforto necessário aos agentes responsáveis pela política monetária de iniciarem o ciclo de redução da taxa básica de juros.



Fonte: Banco Central e B3

Mercado de FIIs

Amplamente noticiado¹, o mercado imobiliário como um todo sofre grande influência das variações da taxa básica de juros (SELIC). Esse efeito também é percebido nos fundos de investimento imobiliário. Os dados históricos do setor mostram uma grande evolução no volume de novas ofertas durante o último ciclo de juros baixos, assim como uma queda no recente período de taxas mais elevadas, apontando uma correlação inversamente proporcional entre os índices.

“Queda da taxa real de juros segue com maior intensidade depois do 1º semestre de 2023, diz BC”

Valor

“Itaú corta projeção de Selic 2023 a 11,75% e não descarta aceleração da queda no final do ano”

NEGÓCIOS

“Selic em baixa, oportunidade em alta: Invista em Imóveis e construa seu Futuro!”

g1

“Perspectivas macroeconômicas apontam um segundo semestre positivo para o mercado imobiliário”

exame.



Também influenciado positivamente pelas recentes quedas na taxa básica de juros, vimos um aumento no volume diário de transações envolvendo Fundos de Investimento Imobiliário. Entre os meses de fevereiro e setembro de 2023, o ADTV (Average trading value) apresentou um aumento de 70%, apontando para um cenário de recuperação da preferência por esse tipo de ativos no mercado.

Fonte: (1) Banco Central (2) B3 – Boletim Mensal FIIs Set/23; (3) Notícia Época Negócios 03/08/2023; (4) Notícia Exame 05/08/2023; (5) Notícia G1 16/10/2023; (6) Notícia Valor 28/09/2023



Ainda, é possível identificar a correlação entre de valorização do mercado de fundos de investimento imobiliário em momentos de redução da taxa básica de juros, através da apreciação do IFIX, índice que contempla uma cesta de ativos deste setor.

No último ciclo de queda de juros, ocorrido entre o final de 2016 até a metade de 2020, o IFIX apresentou uma valorização de mais de 140%. Em 2023, no início do 2º trimestre, quando se intensificaram as discussões sobre o novo ciclo de afrouxo monetário, foi possível verificar uma recuperação do índice, puxado principalmente pelos fundos de tijolo.



Por fim, de acordo com a Gestora, a correlação de apreciação do mercado de FII's em momentos de queda de juros, as projeções macroeconômicas dos principais agentes do mercado, somadas ao recente ciclo de afrouxo monetário, permitem projetar um cenário favorável para o setor nos próximos meses, com espaço para aumento da liquidez e apreciação de valor dos ativos dessa categoria.

Fonte: (1) Banco Central (2) B3 – Boletim Mensal FII's Set/23;

Características da Oferta

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

TIPO DE OFERTA: ICVM I60
 PREÇO EMISSÃO: R\$ 9,14 por cota
 PREÇO SUBSCRIÇÃO: R\$ 9,17 por cota
 VOLUME INICIAL DA OFERTA¹: R\$ 500.000.007,44
 QUANTIDADE DE NOVAS COTAS: 54.704.596
 APLICAÇÃO MÍNIMA: R\$ 5.008,72 (548 cotas)
 PÚBLICO ALVO: Público em Geral
 COORDENADOR LÍDER: XP Investimentos



Notas: (1) Captação Líquida;

- i) Diversificação de Inquilinos;
- ii) Alongamento do WAULT;
- iii) Redução da Alavancagem;
- iv) Reforço de Caixa;
- v) Otimização Gestão Ativa

	GALG11 ⁽¹⁾ ANTES	GARE11 ⁽²⁾ DEPOIS	RESULTADO PROJETADO
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	0,5 _{BI}	1,0 _{BI}	AUMENTO DO PL FUNDO
VOLUME ATIVOS	0,9 _{BI}	1,5 _{BI}	AUMENTO VALOR ATIVOS
NÚMERO ATIVOS	05 _{ATIVOS}	12 _{ATIVOS}	DIVERSIFICAÇÃO ATIVOS
SETORES ATUAÇÃO	LOG	LOG RU	DIVERSIFICAÇÃO SETORES ATUAÇÃO
QUADRO INQUILINOS	03 _{INQUILINOS}	06 ⁽²⁾⁽³⁾ _{INQUILINOS}	DIVERSIFICAÇÃO QUADRO INQUILINOS
PRAZO CONTRATOS WAULT	9,0 _{ANOS}	11,5 _{ANOS}	ALONGAMENTO PRAZO CONTRATOS WAULT
ATIPICIDADE CONTRATOS	100% MULTA INTEGRAL	100% MULTA INTEGRAL	MANUTENÇÃO ATIPICIDADE CONTRATOS
ALAVANCAGEM	42%	26,6% ⁽⁴⁾	REDUÇÃO DA ALAVANCAGEM
BASE COTISTAS	81 ⁽¹⁾ _{MIL}	130 ⁽⁵⁾ _{MIL}	AMPLIAÇÃO BASE COTISTAS
LIQUIDEZ DIÁRIA	1,5 _{MM DIA}	2,7 ⁽⁶⁾ _{MM DIA}	INCREMENTO LIQUIDEZ DIÁRIA
DIVIDEND YIELD	10,8% ⁽⁷⁾ _{A.A.}	11,16% ⁽⁷⁾ _{A.A.}	INCREMENTO DIVIDEND YIELD

Fonte: Relatórios Gerenciais FIs | Quantum Finance 26/09/2023 | Notas: (1) Considera Informações extraídas do Relatório Gerencial e do Informe Mensal do GALG de Ago-23; (2) Condicionado ao montante captado no âmbito da oferta pública da 5ª emissão de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística e a liquidação dos ativos alvo; (3) Contabiliza individualmente as bandeiras Pão de Açúcar e Extra; (4) Valor resultante ao final do fluxo projetado (60º mês) no EV; (5) Considera a projeção de crescimento de cotistas do GALG I I, além da entrada de 25.000 cotistas após o encerramento da oferta; (6) Baseado em FIs comparáveis e projeções da Gestora; (7) Projeção do dividendo médio 5 anos – Estudo de Viabilidade; **A expectativa de rentabilidade projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

i) Diversificação Inquilinos

As operações que compõem os ativos alvo dessa Oferta conservam o foco em **contratos atípicos, com longo prazo de vigência** e locados para **empresas de destaque** em seus setores. Dessa forma a Oferta permitirá a liquidação desses ativos ampliando a base de locatários do Fundo em empresas de primeira linha e porte similar às já presentes no portfólio.

ii) Alongamento WAULT

Os imóveis contemplados no âmbito da oferta considerando contratos atípicos de 15 a 25 anos, com multa de 100% do prazo remanescente em caso de rescisão antecipada. Assim, o prazo médio dos contratos do portfólio, ponderados pela receita, aumentam em 31%, partindo de 9 anos para **11,5 anos**.

iii) Redução Alavancagem

A captação da do volume total da Oferta, permitirá que o Fundo adicione novos ativos de tal forma a reduzir sua alavancagem, sem a necessidade de liquidação das dívidas atuais, que atualmente apresentam custos de carregamento significativamente menores dos trabalhados atualmente no mercado.

iv) Reforço Caixa

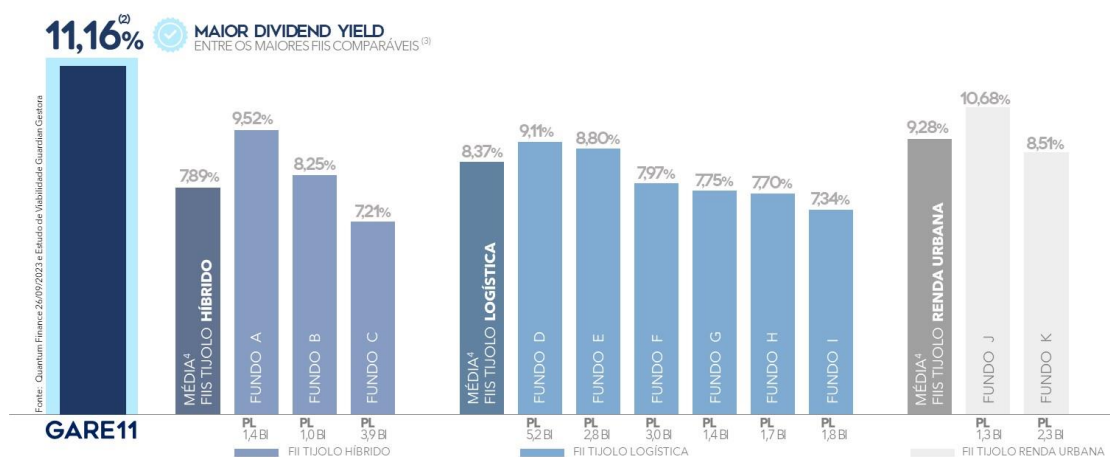
Por fim, a captação total da oferta, mesmo após a liquidação de todos os ativos alvo apresentados no estudo, fornecerá um bom reforço ao caixa do Fundo, permitindo uma gestão saudável do Fundo no médio prazo.

v) Otimização Gestão Ativa

Através da ampliação das categorias de ativos que compõem o Fundo, tanto em setor de atuação como em volume de investimento, a Gestora entende que este movimento otimiza as possibilidades de gestão e reciclagem da carteira. O resultado efetivo dessa estratégia, favorece a exploração de janelas de investimento/desinvestimento, podendo auferir maiores resultados ao portfólio.

Ampliação da Estratégia

Além dos pontos supracitados, a Gestora entende que a ampliação da estratégia promoverá a possibilidade de exploração dos bons momentos dos diferentes setores do mercado imobiliário. A diversificação de atuação, não apenas em investimentos financeiros, mas também no mercado imobiliário adiciona uma componente de proteção à carteira de imóveis do Fundo proporcionando potencial redução de volatilidade de seus dividendos e diminuindo a percepção de risco do Fundo. O *Dividend Yield* anualizado do GALG11, conforme relatório de agosto de 2023, foi de 10,8% e, conforme apresentado posteriormente, o *Dividend Yield* (DY) médio projetado para os próximos 5 anos é de 11,1% a.a..



Assim, caso o Fundo venha a se beneficiar de uma eventual redução de volatilidade e diminuição de percepção de risco por parte do mercado, e se equipare à média do setor com DY de 7,9% a.a., a cota do Fundo apresentaria uma apreciação de valor até o patamar de R\$ 13,05 /cota.

Dessa forma, considerando o valor de cota Oferta de R\$ 9,14, mais custos estimados que totalizam o valor de entrada do cotistas que aderirem a Oferta de R\$ 9,17 /cota, mais os dividendos projetados durante 5 anos e a saída desses cotistas ao valor de R\$ 13,05 /cota ao final do 5º ano, teremos uma TIR projetada para essa aplicação equivalente 23,20% ao ano. Com as premissas de IPCA para 2023, 2024 e para 2025 e os anos que o sucedem como 4,9%, 3,9% e 4,0%, respectivamente a TIR supracitada também pode ser expressa como $IPCA + 18,5\%$

Fonte: Série de dados extraída da plataforma Quantum Finance; Notas: (1) Projeção do dividendo médio 5 anos – Estudo de Viabilidade; (2) Maiores fundos presentes no IFIX Tijolo que não sejam monoaluguel; (3) média retrata a média ponderada por patrimônio líquido dos fundos presentes na amostra. **A expectativa de rentabilidade projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.



Somado a esses fatores positivos, a Oferta possui o potencial de adicionar 25.000 novos cotistas, fazendo o Fundo atingir o total de 130.000 cotistas no momento de liquidação da Oferta. Para tal estimativa, considera-se a média de crescimento do Fundo entre abril de 2023 e setembro do mesmo ano, equivalente à 9.328 novos cotistas/mês. Assim, no início de dezembro de 2023, o Fundo deverá possuir aproximadamente 105.000 cotistas. Considerando a oferta em seu volume inicial de R\$ 500.000.000,00 e um *ticket*⁽¹⁾ médio por novo cotista de R\$ 20.000, a oferta deverá agregar 25.000 novos cotistas ao fundo, que somados aos 105.000 projetados, atingirão os potenciais 130.000 cotistas.

Por fim, outro fator importante que, na visão da Gestora, a Oferta possui a capacidade de agregar é o aumento da liquidez diária do Fundo. Fazendo uma rápida análise com os 3 principais exemplos de fundos híbridos do mercado, verifica-se que a média da relação Liquidez diária por número de cotistas desses exemplos é equivalente a 21. Isso significa dizer que, em média, a liquidez diária desses fundos é 21 vezes o tamanho de seus cotistas. Adotando essa referência, o Fundo atingiria uma média diária de R\$ 2,7M, sendo 82% superior à média registrada pelo Fundo no mês de Ago/23.



Fonte: Série de dados extraída da plataforma *Quantum*; Notas: (1) Refere-se ao montante médio aportado pelo investidor em R\$;

Ativos Alvo

A oferta tem como objetivo principal realizar a aquisição 8 novos ativos, sendo todos locados para empresas de 1ª linha, tais como Grupo Pão de Açúcar e Grupo Mateus, com contratos atípicos e prazo de duração entre 15 e 25 anos, localizados em grandes centros urbanos como São Paulo Capital, Campinas e capitais do país, nos 6 estados responsáveis por 55% do PIB do país.



REGIÃO	PERFIL DO IMÓVEL	LOCATÁRIO	VALOR AQUISIÇÃO	cap rate	MODALIDADE	PERFIL CONTRATO	MULTA RESCISÃO	PRAZO CONTRATO (meses)	ABL m²	FASE NEGOCIAÇÃO
São Paulo/SP	Varejo Big Box	Grupo Pão de Açúcar	43.473.783	8,0%	SLB	Atípico	100% Saldo Contrato	180	7.252	Cond. Alvo Auditoria em Andamento
São Paulo/SP	Varejo	Grupo Pão de Açúcar	28.950.000	8,0%	SLB	Atípico	100% Saldo Contrato	180	2.141	Cond. Alvo Auditoria em Andamento
Campinas/SP	Varejo	Grupo Pão de Açúcar	25.271.250	8,0%	SLB	Atípico	100% Saldo Contrato	180	2.786	Cond. Alvo Auditoria em Andamento
Buzios/RJ	Varejo	Grupo Pão de Açúcar	36.368.625	8,0%	SLB	Atípico	100% Saldo Contrato	216	2.895	Cond. Alvo Auditoria em Andamento
Maceió/AL	Varejo Big Box	Grupo Mateus	35.100.000	8,0%	SLB	Atípico	100% Saldo Contrato	300	14.794	Cond. Alvo Auditoria em Andamento
Maceió/AL	Varejo Big Box	Grupo Mateus	58.500.000	8,0%	BTS	Atípico	100% Saldo Contrato	300	11.637	Cond. Alvo Auditoria em Andamento
Itabuna/BA	Varejo Big Box	Grupo Mateus	58.500.000	8,0%	BTS	Atípico	100% Saldo Contrato	300	7316	Cond. Alvo Auditoria em Andamento
		Subtotal	286.163.658	8,0%		Atípico	100% Saldo Contrato	242	48.822	
São Paulo/SP	Uso Misto					Atípico	100% Saldo Contrato	180	23.430 ⁽⁴⁾	Em Negociação

Vale ressaltar que dos 8 ativos relacionados, 7 deles possuem condições comerciais acordadas no tange preço de aquisição e forma de pagamento.

A Gestora possui também um pipeline acordado que envolve mais 13 ativos, todos locados com contratos atípicos e prazo de locação entre 15 anos e 25 anos, totalizando aproximadamente 85.000 m² em novos ativos.

Assim, tão logo a Oferta seja encerrada, o Fundo realizará uma Assembleia Geral de Cotistas (AGC), conforme devidamente relacionado no prospecto da Oferta no item Fatores de Risco, para aprovar os temas, não se limitando caso novos pontos que se façam necessários aprovar em AGCs surjam, que seguem i) Aprovação da Aquisição dos

Fonte: IBGE 2020 | Notas: (1) os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como imóveis pré-determinados para aquisição/desenvolvimento com os recursos a serem captados na Oferta; e (2) 100% (cem por cento) dos recursos a serem captados no âmbito da Oferta ainda não possuem destinação garantida"; (3) Não existe, no âmbito de tais operações, qualquer documento vinculante firmado pelo fundo e não existe garantia que os investimentos efetivamente acontecerão na forma e ordem de prioridade descritos acima; (iii) A relação de ativos alvo da oferta acima é meramente indicativa, sem garantia de que os recursos serão aplicados necessariamente nesses ativos; e (4) É possível que durante a realização da Oferta, o Fundo aplique recursos disponíveis em caixa no desenvolvimento de ativos investidos pelo Fundo e/ou que utilize tais recursos para a aquisição, de forma parcelada, de um ou mais dos ativos supramencionados. 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 imóveis, ou ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. (5) Considera fração ideal de 60% do ativo; (6) Informações dos imóveis de renda urbana extraídas do pipeline indicativo da seção de destinação de recursos do prospecto.

Ativos Alvo da Oferta; ii) Alteração do nome e ticker do Fundo e iii) Aprovação da aquisição do Pipeline Futuro, relacionado a seguir.

REGIÃO	PERFIL DO IMÓVEL	LOCATÁRIO	MODALIDADE	PERFIL CONTRATO	MULTA RESCISÃO	PRAZO CONTRATO (meses)	ABL m ²
São Paulo/SP	Varejo	Grupo Pão de Açúcar	SLB	Atípico	100% Saldo Contrato	216	2.032
São Paulo/SP	Varejo	Grupo Pão de Açúcar	SLB	Atípico	100% Saldo Contrato	180	2.068
Santo André/SP	Varejo	Grupo Pão de Açúcar	SLB	Atípico	100% Saldo Contrato	180	2.112
Rio de Janeiro/RJ	Varejo	Grupo Pão de Açúcar	SLB	Atípico	100% Saldo Contrato	216	5.439
Brasília/DF	Varejo	Grupo Pão de Açúcar	SLB	Atípico	100% Saldo Contrato	180	2.994
Brasília/DF	Varejo	Grupo Pão de Açúcar	BTS	Atípico	100% Saldo Contrato	180	3.660
Goiânia/GO	Varejo	Grupo Pão de Açúcar	BTS	Atípico	100% Saldo Contrato	180	6.130
Vitória da Conquista/BA	Varejo Big Box	Grupo Mateus	SLB	Atípico	100% Saldo Contrato	300	12.810
Jacobina/BA	Varejo Big Box	Grupo Mateus	SLB	Atípico	100% Saldo Contrato	300	12.850
Conceição de Coité/BA	Varejo Big Box	Grupo Mateus	SLB	Atípico	100% Saldo Contrato	300	7.693
Timon/MA	Varejo Big Box	Grupo Mateus	SLB	Atípico	100% Saldo Contrato	300	15.643
Sousa/PB	Varejo Big Box	Grupo Mateus	SLB	Atípico	100% Saldo Contrato	300	6.307
Cajazeiras/PB	Varejo Big Box	Grupo Mateus	SLB	Atípico	100% Saldo Contrato	300	7.900
Subtotal				Atípico	100% Saldo Contrato		87.639

Estudo de Viabilidade da Oferta

Dado o contexto relacionado ao Fundo e ao mercado em geral e de fundos imobiliários acima descrito, a Guardian preparou o estudo de viabilidade, levando em consideração as seguintes premissas e, ainda, as perspectivas de novos investimentos a serem realizados após a realização da Oferta.

Data Base

A Data Base do presente Estudo de Viabilidade é 05 de outubro de 2023.

Metodologia e Premissas

A metodologia utilizada na análise é baseada na projeção do fluxo de caixa gerado a partir da aplicação dos recursos captados pelo Fundo, líquidos dos Custos da Oferta (ou seja, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária), nos Ativos Alvo, primordialmente através da aquisição direta e/ou indireta de imóveis, bem como nas Aplicações

Fonte: IBGE 2020 | Notas: (1) os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como imóveis pré-determinados para aquisição/desenvolvimento com os recursos a serem captados na Oferta; e (2) 100% (cem por cento) dos recursos a serem captados no âmbito da Oferta ainda não possuem destinação garantida"; (3) Não existe, no âmbito de tais operações, qualquer documento vinculante firmado pelo fundo e não existe garantia que os investimentos efetivamente acontecerão na forma e ordem de prioridade descritos acima; (iii) A relação de ativos alvo da oferta acima é meramente indicativa, sem garantia de que os recursos serão aplicados necessariamente nesses ativos; e (4) É possível que durante a realização da Oferta, o Fundo aplique recursos disponíveis em caixa no desenvolvimento de ativos investidos pelo Fundo e/ou que utilize tais recursos para a aquisição, de forma parcelada, de um ou mais dos ativos supramencionados. 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 imóveis, ou ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. (5) Considera fração ideal de 60% do ativo; (6) Informações dos imóveis de renda urbana extraídas do pipeline indicativo da seção de destinação de recursos do prospecto.

Financeiras. Dessa forma, foram projetados os rendimentos esperados com base na aplicação nos ativos descritos a seguir no item “Ativos Alvo”, logo após a liquidação da oferta e superação das etapas operacionais para liquidação dos imóveis classificados como “Condições Acordadas”.

OS ATIVOS CONSIDERADOS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E CLASSIFICADOS COMO “CONDIÇÕES ACORDADAS”, AINDA QUE ESTEJAM COM AS ETAPAS COMERCIAIS ACORDADAS NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA" E "O PIPELINE DE ALOCAÇÃO É MERAMENTE INDICATIVO.

A análise considera que os rendimentos dos Ativos Alvo e Aplicações Financeiras serão distribuídos integralmente e mensalmente ao cotista, deduzidos dos tributos e despesas do FUNDO.

A Gestora considerou que não haverá alterações significativas no cenário econômico nacional atualmente projetado, em especial do horizonte de investimento deste Estudo, de 5 (cinco) anos. Cabe ressaltar, no entanto, que o Fundo possui prazo de duração indeterminado.

Premissas do Estudo de Viabilidade

Premissas Macroeconômicas

- (i) Receitas financeiras foram remuneradas à taxa de CDI +2%, no caso do CDI de acordo com a curva DI x Pré 360, data de 05 de outubro de 2023, disponível no site da B3;
- (ii) Quando aplicável, indexadores de inflação foram considerados iguais a 4,90% a.a. para o fim de 2023, 3,90% a.a. para o fim de 2024 e 4,00% para os demais períodos;

Premissas de Receitas

- **Receitas Imobiliárias Recorrentes**

Para projeção das receitas operacionais auferidas pelo recebimento dos aluguéis do Fundo no período projetado, foram consideradas as informações advindas dos contratos de locação vigentes. Ressaltamos que na projeção das receitas das locações não foi considerado nenhum ganho real, com revisão do valor dos contratos, uma vez que 100% dos imóveis estão locados (vacância zero) por meio de contratos atípicos de locação e de longo prazo. Ainda, em caso de vencimento de contrato, foi considerado o último aluguel como referência para renovação, sem ganhos reais.

- **Receitas Imobiliárias dos Novos Empreendimentos**

A estimativa das receitas provenientes dos ativos a serem incorporados pela carteira do Fundo com os recursos advindos da Oferta, foi realizada através da análise da rentabilidade esperada, levando em conta (i) os termos comerciais definidos até a data deste Estudo, e (ii) os custos de transação que, por sua vez, diluem o retorno pelo investimento.

Para fins de análise da viabilidade, foi considerado que os investimentos nos novos imóveis serão realizados de acordo com a política de investimentos do Fundo no mês de conclusão da Oferta.

- Receitas Imobiliárias Não-Recorrentes

Para fins de projeção, foi considerado eventos não recorrentes através da venda de ativos do fundo durante o segundo semestre dos anos de 2024, 2025, 2026 e 2027, com cap rates entre 6,0% e 6,25% a.a., sobre a receita vigente à época.

Por fim, os resultados auferidos na operação foram integralmente distribuídos ao cotista.

- Outras Receitas

Neste item foram consideradas as receitas advindas (i) da parcela dos recursos do Fundo não alocadas em imóveis, direcionadas para instrumentos de investimento, em conformidade com o Regulamento que dispõe sobre a política de investimentos e com as premissas macroeconômicas previamente definidas.

Premissas de Despesas

- Taxa de Administração & Gestão

Taxa de Administração:

- 0,16% a.a. (Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo de até R\$ 500.000.000);
- 0,14% a.a. (Sobre o valor que exceder R\$ 500.000.000 até R\$ 1.000.000.000);
- 0,10% a.a. (Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000.000);

Taxa de Gestão:

- 0,85% a.a. sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do fundo (mín. R\$ 20.000 mensal);
- 4% sobre o CAPEX de empreendimento em construção, durante o período de obras;

- Outras Despesas

Baseando-se no histórico do Fundo, foi projetado um fluxo mensal de despesas com o valor total de R\$ 187.400 ao ano, contemplando os custos a seguir:

- (i) Custódia;

- (ii) Anbima;
- (iii) Taxa de Fiscalização da CVM;
- (iv) Taxas B3;
- (v) Auditoria;
- (vi) Outros.

Premissas Alavancagem

Na data deste estudo, de acordo com o informe de rendimentos publicados pelo administrador, datado de 29/09/2023, o Fundo possui alavancagem através de 4 séries de CRI que totalizam R\$ 377.797.191,31, sendo que tais valores serão atualizados ao longo do tempo. Parte do aluguel do imóvel de Cachoeirinha, o aluguel do imóvel de Salvador, o aluguel dos Air Liquides de Canoas e São José dos Campos e parte do aluguel do imóvel de Vitória de Santo Antão (VISA), estão cedidos para estas operações. O saldo devedor dos CRIs, assim como os contratos de locação, possui correção anual pelo índice IPCA. Por fim, o prazo de vencimento dos respectivos contratos de locação, coincidem com os prazos de vencimento dos CRIs, tornando-os “auto liquidáveis” com os respectivos fluxos provenientes dos contratos de locação. Ou seja, não há risco de descasamento.

DÍVIDA RESPONSÁVEL & COM BAIXO CUSTO DE CARREGO

CUSTO GLOBAL DÍVIDA

5,62% + IPCA

ALAVANCAGEM

42%

**PRAZO + ÍNDICE DE REAJUSTE DOS CRIS
EXATAMENTE IGUAIS
AOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO**

SEM CARÊNCIA DE JUROS OU AMORTIZAÇÃO

**AMORTIZADAS MENSALMENTE E 100% LIQUIDADAS AO FIM
DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO**

Para fins de Viabilidade, o modelo não considerou a quitação de nenhuma das séries e ainda realizou a aquisição dos ativos Mateus Itabuna e Antares considerando a assunção da dívida existentes nos respectivos imóveis no valor total aproximado de R\$ 94.710.600,00. As duas dívidas foram estruturadas através da totalidade da cessão dos direitos creditórios das locações dos imóveis e, assim como os contratos de locação, são corrigidas anualmente por IPCA. Vale ressaltar que os CRIs não possuem carência de juros e amortização e seguem o formato PRICE, com amortizações constantes e parcelas fixas.

Fluxo de Caixa Projetado

Projetou-se o Fluxo de Caixa Nominal a partir de Dezembro de 2023 até o final de Novembro de 2028 considerando as premissas e metodologias explicadas nesse estudo. A tabela de projeção apresenta os próximos 5 anos divididos anualmente.









Cálculo do Dividend Yield Projetado – Precificação das Cotas no Mercado

Para cálculo do *Dividend Yield* Projetado, conforme expostos no “**Resultados Projetados**” abaixo, foi considerado que o mercado precificará a cota do Fundo de acordo com retorno das cotas adquiridas na Oferta (R\$ 9,17 /cota).

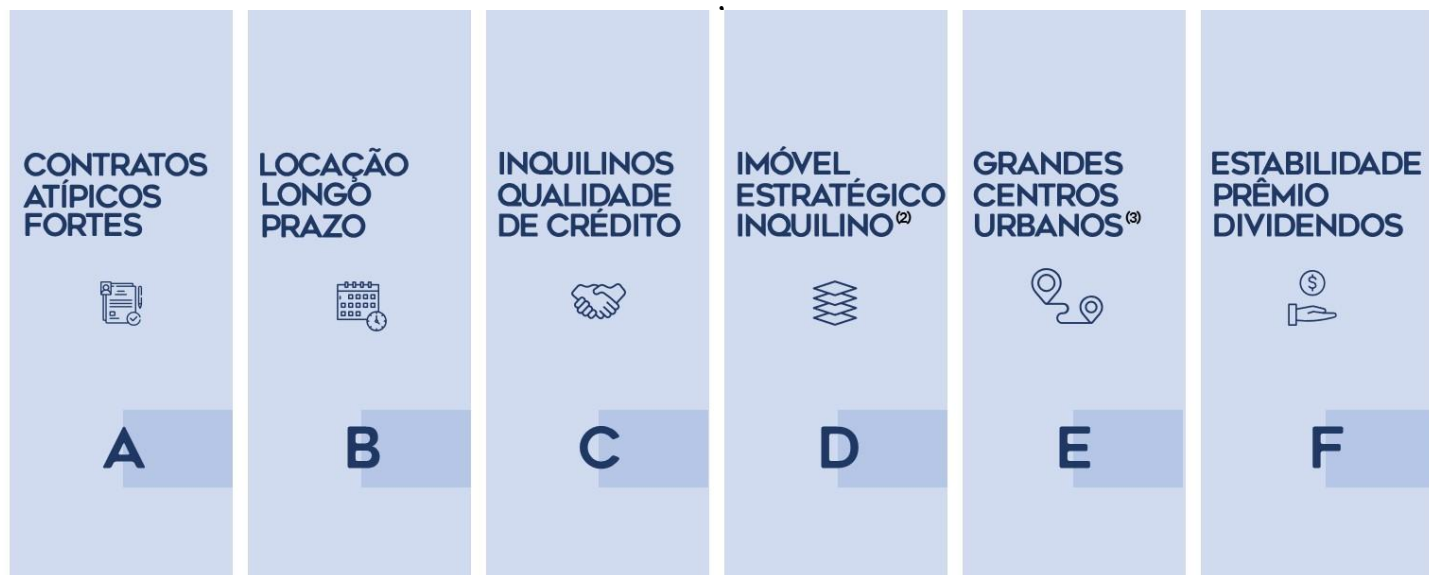
* Yield é um substantivo da língua inglesa que se refere ao rendimento ou lucro de determinado papel no período de um ano; é expresso em porcentagem sobre o custo do investimento.

Resultados Projetados

Após a realização da Oferta e considerando o cenário de captação da totalidade de seu volume inicial e a aquisição dos imóveis detalhados no item “**Ativos Alvo**”, o Fundo apresentará a seguinte configuração⁽¹⁾:

	1,5 ^{BI} EM ATIVOS	MULTI CLASSES DE ATIVOS EM 6 ESTADOS DO BR
	12 ATIVOS	IMÓVEIS ESTRATÉGICOS PARA OPERAÇÃO DE SEUS INQUILINOS
	100% ATIPIICOS	CONTRATOS ATÍPICOS DE LOCAÇÃO (MULTA DE 100% DO CONTRATO)
	11,5 ANOS	WALUT 57% ACIMA DA MÉDIA DOS FUNDOS COMPARÁVEIS ⁽³⁾
	11,16% ⁽⁴⁾ YIELD A.A.	MAIOR PATAMAR DE DIVIDENDOS DENTRE FUNDOS COMPARÁVEIS ⁽³⁾
	130 ⁽⁵⁾ COTISTAS	PASSIVO EXISTENTE MADURO E EM EXPANSÃO RECORDE ⁽⁶⁾
	06 ⁽⁷⁾ INQUILINOS	QUADRO DE INQUILINOS COM MELHOR RATING DE CRÉDITO DA INDÚSTRIA ^{(1) (3) (8)}
	R\$ 10 BASE COTA	1º FUNDO DE TIJOLO COM MAIS DE R\$ 1BI DE PL DA INDÚSTRIA ⁽⁹⁾

Como pontos chaves de sua estratégia, a gestora destaca:



(1) Condicionado ao montante captado no âmbito da oferta pública da 5ª emissão de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística e a liquidação dos ativos alvo; (2) Característica baseada na visão da Gestora; (3) Maiores fundos de tijolo dos segmentos híbrido, logístico e de renda urbana do ifix tijolo que não sejam monoinquilino; (4) Projeção do dividendo médio 5 anos – Estudo de Viabilidade; (5) Considera a projeção de crescimento de cotistas do GALGI I, além da entrada de 25.000 cotistas após o encerramento da oferta; (6) Conforme noticiado pelo site fiis.com.br em 18-10-2023, por meio de dados da Quantum Finance de 26-09-2023; (7) Contabiliza individualmente as bandeiras Pão de Açúcar e Extra; (8) Considera a quantidade de inquilinos/devedores e o rating de crédito de cada um destes; (9) Fundo de investimento imobiliários que investem em imóveis como escritórios comerciais, logístico, renda urbana, industriais e que possuam mais de R\$ 1 bilhão de patrimônio líquido; (10) A alteração do nome e do código de negociação do fundo serão submetidas para aprovação em assembleia geral de cotistas do fundo após o encerramento desta oferta pública de cotas. **A expectativa de rentabilidade projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

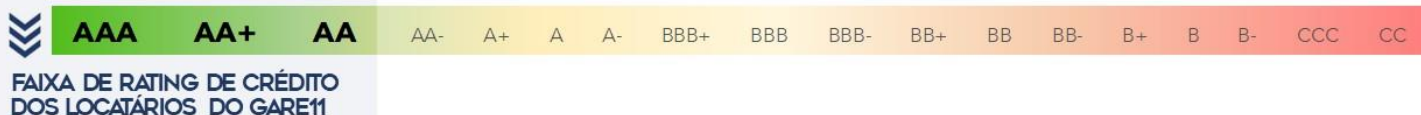
O portfólio final, após a liquidação de todos os ativos alvo da Oferta será conforme apresentado a seguir:

					
PÃO DE AÇUCAR GPA Sabará SP Capital Prazo 15 anos (Atípico) ABL = 7.252 m ² VAREJO	PÃO DE AÇUCAR GPA Vila Leopoldina SP Capital Prazo 15 anos (Atípico) ABL = 2.141 m ² VAREJO	PÃO DE AÇUCAR GPA Campinas SP Prazo 15 anos (Atípico) ABL = 2.895 m ² VAREJO	EXTRA GPA Búzios RJ Prazo 18 anos (Atípico) ABL = 2.786 m ² VAREJO	GRUPO MATEUS Maceió AL Prazo 25 anos (Atípico) ABL = 10.310 m ² VAREJO	GRUPO MATEUS Maceió AL Prazo 25 anos (Atípico) ABL = 11.636 m ² VAREJO
					
BAT SOUZA CRUZ Cachoeirinha RS Prazo 4 anos (Atípico) ABL = 79.984 m ² LOGÍSTICA	BRF VISA Vitória Sto. Antônio PE Prazo 25 anos (Atípico) ABL = 30.694 m ² LOGÍSTICA	BRF VISA Salvador BA Prazo 4,5anos (Atípico) ABL = 35.690 m ² LOGÍSTICA	AIR LIQUIDE CANOAS Canoas RS Prazo 15 anos (Atípico) ABL = 7.000 m ² LOGÍSTICA	AIR LIQUIDE SJC São José dos Campos SP Prazo 15 anos (Atípico) ABL = 17.800 m ² LOGÍSTICA	GRUPO MATEUS Itabuna BA Prazo 25 anos (Atípico) ABL = 7.316 m ² VAREJO

O Fundo continuará com um quadro de locatários robusto⁽¹⁾, formato por grandes empresas e com excelente rating de crédito.

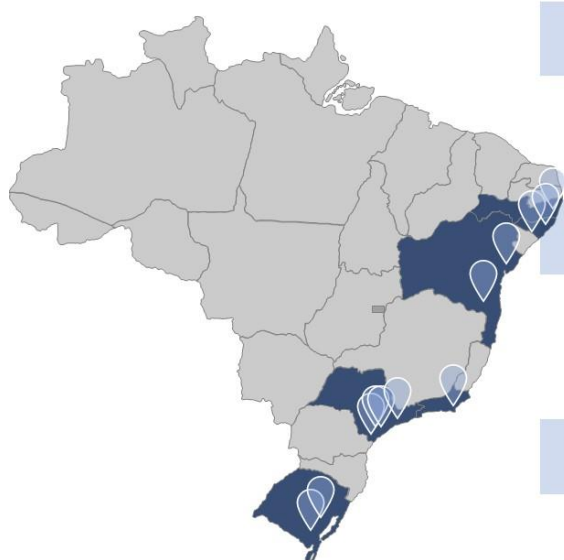
FUNDO APRESENTA O QUADRO DE INQUILINOS COM O MELHOR RATING DE CRÉDITO DO IFIX⁽³⁾ CONSIDERANDO OS FUNDOS MULTINQUILINOS E A VARIEDADE DE CONTRAPARTES

EMPRESA	ATUAÇÃO	MARKET CAP		RECEITA LÍQUIDA		RATING
		USD ⁴	EUR ⁵	BRL	USD ⁴	
BAT BRITISH AMERICAN TOBACCO	BENS DE CONSUMO	66,51	351,57	27,65	176,84	AAA (S&P)
AIR LIQUIDE	GÁS INDUSTRIAL	80,09	453,08	29,93	169,34	AAA (S&P)
BRF	PROTEÍNA ANIMAL	-	18,63	-	53,81	AA (S&P)
GPA	VAREJO	-	0,94	-	17,32	AA+ (Fitch)
GRUPO MATEUS	VAREJO	-	13,50	-	21,77	AA+ (Fitch)



Fonte: (1) Site StatusInvest.com.br, data-base 24-10-2023; (2) Site BRF-global.com; (3) Site GPA.com.br; (4) Site AirLiquide.com; (5) Site BAT.com; (6) Site GrupoMateus.com.br | Notas: (1) A alteração do nome e do código de negociação do fundo serão submetidas para aprovação em assembleia geral de cotistas do fundo após o encerramento desta oferta pública de cotas; (2) Considera quadro de inquilinos após aquisição dos ativos alvo da oferta; (3) Considera todos os fundos do índice ifix que não sejam monoinquilino ou mono devedor, considera a quantidade de inquilinos/devedores e o rating de crédito de cada um destes; (4) Cotação Dólar @R\$5,286, em 29-12-2022; (5) Cotação EURO @R\$ 5,657, em 30-12-2022.

Além da manutenção do perfil de inquilinos, o fundo mantém sua presença diversificada em território nacional, com o aumento da presença de imóveis na região sudeste do país e em ativos estratégicos para seus locatários.



1 DIVERSIFICAÇÃO DE SETORES

- ATIVOS LOGÍSTICOS (SECOS & REFRIGERADOS)
- ATIVOS COMERCIAIS DE GRANDE & PEQUENO PORTE
 - ATACAREJOS, SUPERMERCADOS & LOJAS DE BAIRRO;
- RENDA URBANA DE ALTO PADRÃO EM SP CAPITAL

2 ATIVOS ESTRATÉGICOS PARA SEUS INQUILINOS⁽²⁾

- ATIVOS MAJORITARIAMENTE CONSTRUÍDOS SOB DEMANDA PARA SEUS INQUILINOS & OPERAÇÕES
- ATIVOS SEDES E/OU PONTOS FOCAIS DAS OPERAÇÕES DE SEUS INQUILINOS⁽²⁾
- NÍVEL ELEVADO DE CAPEX

3 DIVERSIFICAÇÃO GEOGRÁFICA

MAIOR PRESENÇA NA REGIÃO SUDESTE

Aumento da presença do portfólio em cidades estratégicas como São Paulo-Capital, Campinas e outros grandes centros do país



30,7%	■ SP
30,6%	■ PE
15,1%	■ BA
11,7%	■ AL
8,7%	■ RS
3,2%	■ RJ

PERFIL DOS ATIVOS

Diversificação das estratégias de atuação com imóveis estratégicos nos setores de logística, escritório e varejo



29,4%	■ VAREJO
22,6%	■ RENDA URBANA
48,0%	■ LOGÍSTICA

EXPOSIÇÃO A DIFERENTES SETORES ECONÔMICOS

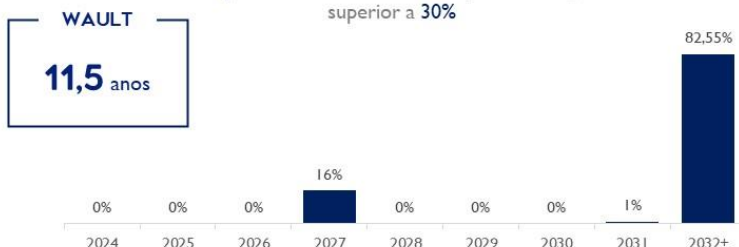
Locatários líderes dos setores alimentício, varejo e Industrial



29,4%	■ VAREJO
30,9%	■ OUTROS
38,4%	■ ALIMENTÍCIO
1,3%	■ INDUSTRIA

ALONGAMENTO CONTRATOS PORTFÓLIO

Aumento do prazo médio dos contratos ponderados pela receita superior a 30%

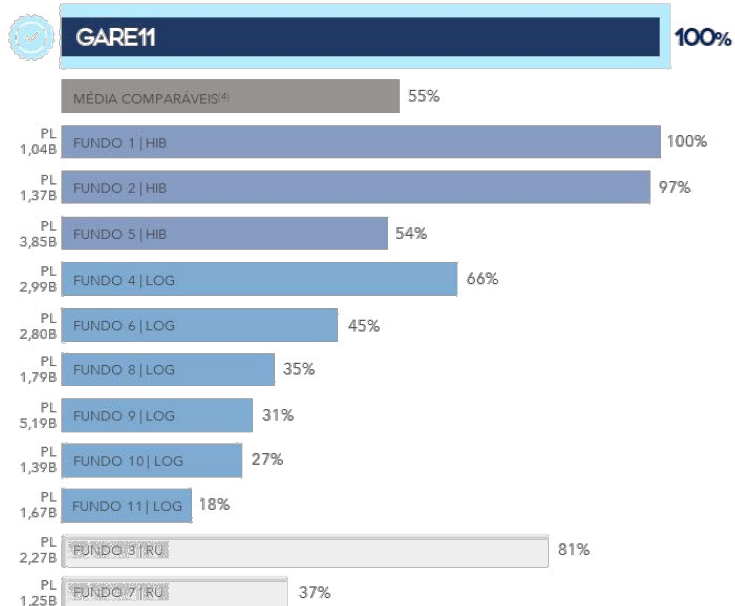


(1) A alteração do nome e do código de negociação do fundo serão submetidas para aprovação em assembleia geral de cotistas do fundo após o encerramento desta oferta pública de cotas; (2) Característica baseada na visão da Gestora; (3) Considera PIB por estados publicados pelo IBGE, com data base do ano de 2020. (4) Informações condicionadas ao montante captado no âmbito da oferta pública da 5ª emissão de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística e a liquidação dos ativos alvo da oferta;

GUARDIAN REAL ESTATE FII | GARE11⁽¹⁾ CONTRATO ATÍPICOS & LONGO PRAZO

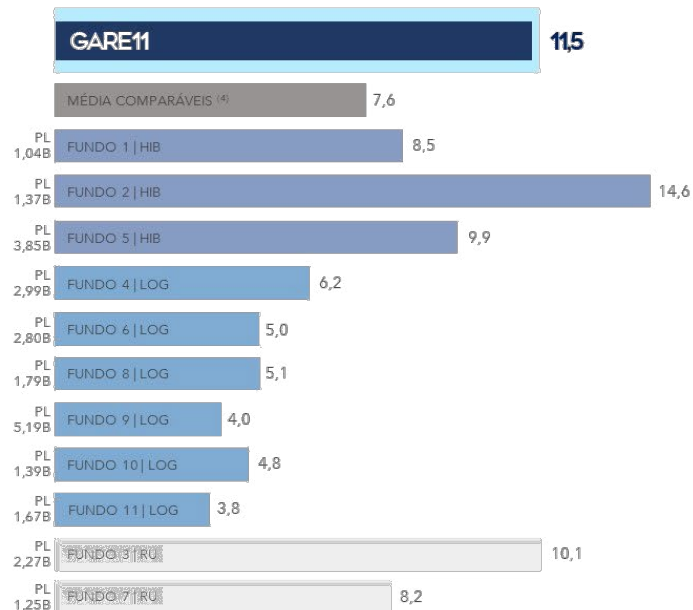
% RECEITA EM CONTRATOS ATÍPICOS

100% DE ATÍPICIDADE EM CONTRATOS COM MULTA RECISÓRIA INTEGRAL

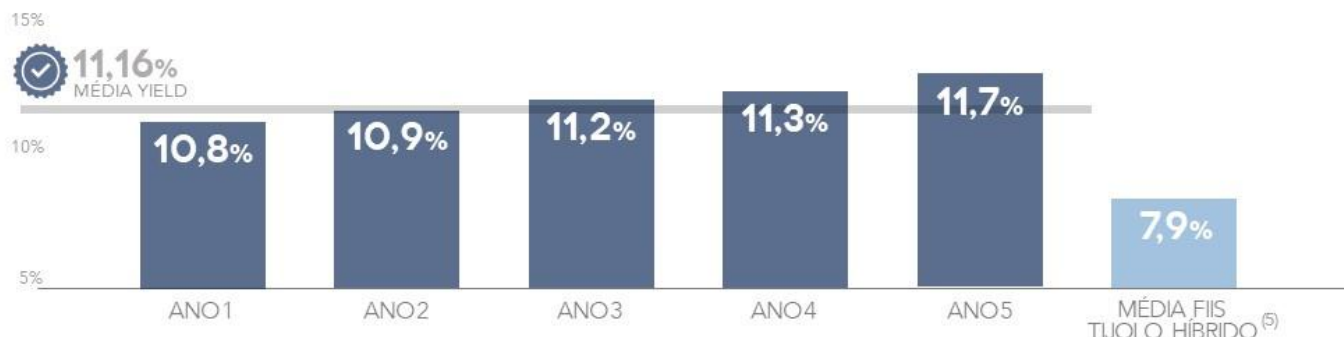


WALUT⁽²⁾

QUALIDADE E PRAZO NA GERAÇÃO DE RESULTADOS⁽³⁾



Para a projeção dos dividendos apresentados a seguir, foram consideradas as premissas apresentadas anteriormente e a metodologia de cálculo exposta no item **“Cálculo do Dividend Yield Projetado – Precificação das Cotas no Mercado”**.



Fonte: Relatórios Gerenciais FIIs & Planilhas de Fundamentos | Notas: (1) A alteração do nome e do código de negociação do fundo serão submetidas para aprovação em assembleia geral de cotistas do fundo após o encerramento desta oferta pública de cotas; (2) Prazo Médio dos Contratos de Locação do Portfólio, ponderados pelas receitas; (3) Características baseadas na visão da Gestora; (4) Maiores fundos de tijolo dos segmentos híbrido, logístico e de renda urbana do fixo tijolo que não sejam monoinquilino; (5) Condicionado ao montante captado no âmbito da oferta pública da 5ª emissão de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística e a liquidação dos ativos alvo; (6) Vendas de ativos de varejo e renovação de contratos à patamares de mercado; (7) Projeção de CDI adota curva DI x pré 360 de 05/10/2023 e projeções de IPCA/IBGE são baseadas no relatório Focus de 29/09/2023

Como resultado dos investimentos realizados através da captação dos recursos obtidos pela Oferta, o Fundo se valerá de uma melhora em seu **WAULT** aumentado de 9 para 11,5 anos.



Nessa mesma direção, é observado uma significativa melhora da alavancagem do Fundo ao longo do fluxo de caixa projetado com uma redução de 42%, no início da projeção, para 26,6% ao final do 5º ano.



(1) Prazo Médio dos Contratos de Locação do Portfólio, ponderados pelas receitas; (2) Características baseadas na visão da Gestora; (3) Condicionado ao montante captado no âmbito da oferta pública da 5ª emissão de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística e a liquidação dos ativos alvo; (4) Vendas de ativos de varejo e renovação de contratos à patamares de mercado; (5) Projeção de CDI adota curva DI x pré 360 de 05/10/2023 e projeções de IPCA/IBGE são baseadas no relatório Focus de 29/09/2023

Por fim, apresentamos uma demonstração de resultados simplificada trazendo os principais números do Fundo e seu resultado ao longo dos 5 primeiros anos após o encerramento da Oferta.

(Valores EM R\$)					
RESULTADO DO FUNDO	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
Receita Locação	138.262.379	144.050.268	146.538.720	148.055.426	150.033.350
Receita financeira & não recorrentes	36.548.785	34.690.338	35.591.937	33.727.038	16.648.389
Despesas financeiras	(54.454.199)	(56.597.012)	(57.492.375)	(56.202.337)	(36.434.114)
Despesas recorrentes e não recorrentes	(9.750.843)	(9.750.843)	(9.750.843)	(9.750.843)	(9.750.843)
RESULTADO LÍQUIDO	110.606.122	112.392.750	114.887.440	115.829.284	120.496.782
Dividendos	110.606.122	112.392.750	114.887.440	115.829.284	120.496.782
Quantidade de cotas	112.189.896	112.189.896	112.189.896	112.189.896	112.189.896
Dividendos / cota	0,986	1,002	1,024	1,032	1,074
Dividendos / cota mensal médio	0,082	0,083	0,085	0,086	0,090
DIVIDEND YIELD	10,8%	10,9%	11,2%	11,3%	11,7%

Pela Cota 5ª Emissão + Taxa de Distribuição Primária

(1) Condicionado ao montante captado no âmbito da oferta pública da 5ª emissão de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística e a liquidação dos ativos alvo; (2) Vendas de ativos de varejo e renovação de contratos à patamares de mercado; (3) Projeção de CDI adota curva DI x pré 360 de 05/10/2023 e projeções de IPCA/IBGE são baseadas no relatório Focus de 29/09/2023

Conclusões

A Oferta pública de cotas da 5ª Emissão está diretamente ligada aos objetivos anteriormente expostos, de modo que eles respeitem os termos e premissas do presente Estudo. Assim sendo, as projeções realizadas, baseadas nas premissas supracitadas, nos permitem assumir ser viável a expectativa de manter um patamar sustentável de rendimentos distribuídos pelo Fundo.

Os valores constantes do presente Estudo representam tão somente uma expectativa, não devendo servir como base para a tomada de decisão quanto à subscrição das cotas objeto da 5ª Emissão. O presente Estudo não considera eventuais ganhos ou perdas provenientes da oscilação do valor das cotas na B3, tampouco se traduz em promessa de desempenho ou rendimento do Fundo.

São Paulo, 25 de outubro de 2023

DocuSigned by:
Gustavo Sanchez Asdourian
C60D7E852750400...

Guardian Gestora Ltda.

Gustavo Sanchez Asdourian



ANEXO IV

INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística	CNPJ do Fundo:	37.295.919/0001-60
Data de Funcionamento:	01/10/2020	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRGALGCTF009	Quantidade de cotas emitidas:	57.485.300,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Híbrido Segmento de Atuação: Híbrido Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	CNPJ do Administrador:	13.486.793/0001-42
Endereço:	Rua Iguatemi, 151, 19º andar- Itaim Bibi- São Paulo- SP- 01451-011	Telefones:	(11)31330350
Site:	www.brtrust.com.br	E-mail:	juridico.fii@brtrust.com.br
Competência:	12/2022		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: GUARDIAN CAPITAL GESTORA DE RECURSOS E CONSULTORIA LTDA	37.414.193/0001-37	Rua Melo Alves, nº 89, Cj. 405, Cerqueira César	(11) 3078-9787
1.2	Custodiante: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	Rua Iguatemi, 151, 19º Andar - CEP 01451-011 São Paulo/SP	(11) 3133-0350
1.3	Auditor Independente: Ernst & Young Auditores Independentes	61.366.936/0001-25	Av Presidente Juscelino Kubitschek 1909, 1909, Vila Nova Conceição - SP	(11) 2572-6423
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	Rua Iguatemi, 151, 19º Andar - CEP 01451-011 São Paulo/SP	(11) 3133-0350
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	CRI_20G0800227_DU2	Benefícios futuros	9.000.000,53	Recurso próprios / emissão de cotas
	CRI_21F0211653	Benefícios futuros	7.001.938,06	Recurso próprios / emissão de cotas
	CRI_21I0682465	Benefícios futuros	9.000.056,63	Recurso próprios / emissão de cotas
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O programa de investimento do Fundo para os exercícios seguintes seguirá a política de investimentos, em conformidade com o regulamento do Fundo.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	No exercício social findo em 31/12/2022, o Fundo, foi apurado o lucro no montante de R\$ 7.144.123,60 sendo as principais rubricas: Resultado com operações imobiliárias no valor de R\$ 4.500.401,72 ; Outras Receitas Operacionais no valor de R\$ 91.153.651,32 e as demais despesas no valor de R\$ 88.509.929,44.			

4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo																																								
	A inflação medida pelo IPCA fechou o ano de 2022 no valor de 5,79%, acima da meta do governo. A perspectiva é que o índice feche o ano de 2023 maior do que as projeções iniciais, estando atualmente projetada pelo mercado em 5,74% e com constantes aumentos projetados tanto no Relatório Focus quanto pelo comportamento das curvas das NTN-Bs de curto prazo no mercado secundário. O IFIX fechou o ano com valor positivo de 2,22% enquanto o índice BOVESPA teve retorno positivo de 4,69%. O retorno consolidado dos fundos de logística foi da ordem de 4,1% portanto superior ao IFIX, mostrando a resiliência dessa classe de ativo.																																								
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira																																								
	Até o momento o governo eleito não tem demonstrado grandes preocupações com a manutenção pacífica das premissas do mercado financeiro e, conseqüentemente, da economia deixando os investidores arredios a tomada de riscos ou novos investimentos. A combinação de imprevisibilidade no campo econômico e alta sensibilidade dos agentes do mercado, tende a resultar em oscilações e desvalorização dos papéis. Os produtos do mercado imobiliário não estão imunes a estes movimentos e também responderam de maneira negativa, com o IFIX acumulando queda de 1,60% no mês de janeiro. Por fim, o mercado de investimentos em geral é unilateral e se por um lado temos um viés negativo das análises e perspectivas, por outro geralmente boas janelas de investimento surgem nestes momentos. Como exemplo, o GALG11 nas últimas semanas tem gerado oportunidade de entrada com dividend yield anualizado acima de 11,3% livre de IR, além de um desconto de mais de 8% em relação ao valor patrimonial. Ainda, se comparado com seus pares de mercado, o fundo foi um dos que menos oscilaram diante desse cenário mais desafiador, trazendo mais uma vez o conforto na tese do fundo.																																								
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:																																								
	Ver anexo no final do documento. Anexos																																								
6.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th> <th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</th> <th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th> </tr> <tr> <th>Relação de ativos imobiliários</th> <th>Valor (R\$)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CRI_20G0800227_DU2 - TRUE SECURITIZADORA S.A.</td> <td>9.006.982,85</td> <td>SIM</td> <td>0,07%</td> </tr> <tr> <td>CRI_21F0211653 - HABITASEC SECURITIZADORA S.A.</td> <td>103.822,20</td> <td>SIM</td> <td>-98,51%</td> </tr> <tr> <td>CRI_21I0682465 - VIRGOSEC</td> <td>9.007.454,06</td> <td>SIM</td> <td>0,08%</td> </tr> <tr> <td>BRF_SALVADOR</td> <td>279.820.909,61</td> <td>SIM</td> <td>-0,06%</td> </tr> <tr> <td>CACHOERINHA MAT. 59.118</td> <td>333.400.000,00</td> <td>SIM</td> <td>-9,38%</td> </tr> <tr> <td>CANOAS/RS MAT..80.150</td> <td>9.300.000,00</td> <td>SIM</td> <td>-3,12%</td> </tr> <tr> <td>S JOSE DOS CAMPOS MAT. 123.192</td> <td>17.500.000,00</td> <td>SIM</td> <td>0,57%</td> </tr> <tr> <td>VITÓRIA SANTO ANTÃO (BRF_VISA)</td> <td>236.900.000,00</td> <td>SIM</td> <td>0,98%</td> </tr> </tbody> </table>			Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	CRI_20G0800227_DU2 - TRUE SECURITIZADORA S.A.	9.006.982,85	SIM	0,07%	CRI_21F0211653 - HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	103.822,20	SIM	-98,51%	CRI_21I0682465 - VIRGOSEC	9.007.454,06	SIM	0,08%	BRF_SALVADOR	279.820.909,61	SIM	-0,06%	CACHOERINHA MAT. 59.118	333.400.000,00	SIM	-9,38%	CANOAS/RS MAT..80.150	9.300.000,00	SIM	-3,12%	S JOSE DOS CAMPOS MAT. 123.192	17.500.000,00	SIM	0,57%	VITÓRIA SANTO ANTÃO (BRF_VISA)	236.900.000,00	SIM	0,98%
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período																																						
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)																																								
CRI_20G0800227_DU2 - TRUE SECURITIZADORA S.A.	9.006.982,85	SIM	0,07%																																						
CRI_21F0211653 - HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	103.822,20	SIM	-98,51%																																						
CRI_21I0682465 - VIRGOSEC	9.007.454,06	SIM	0,08%																																						
BRF_SALVADOR	279.820.909,61	SIM	-0,06%																																						
CACHOERINHA MAT. 59.118	333.400.000,00	SIM	-9,38%																																						
CANOAS/RS MAT..80.150	9.300.000,00	SIM	-3,12%																																						
S JOSE DOS CAMPOS MAT. 123.192	17.500.000,00	SIM	0,57%																																						
VITÓRIA SANTO ANTÃO (BRF_VISA)	236.900.000,00	SIM	0,98%																																						
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação																																								
	Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada, conforme instrução CVM 516, Art. 7º §1º.																																								
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes																																								
	Não possui informação apresentada.																																								
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes																																								
	Não possui informação apresentada.																																								
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:																																								
	Não possui informação apresentada.																																								
10.	Assembleia Geral																																								
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:																																								
	Rua Iguatemi nº 151 19º andar Bairro Itaim Bibi Cidade de São Paulo Estado de São Paulo WWW.BRLTRUST.COM.BR																																								
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.																																								
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.																																								
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.																																								
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais 30 Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.																																								
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.																																								
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.																																								
11.	Remuneração do Administrador																																								
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:																																								
	O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração correspondente aos percentuais descritos na tabela abaixo, calculada sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado ("Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), pela prestação de serviços de administração, gestão, controladoria, custódia e escrituração de Cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"). Excepcionalmente nos primeiros 18 (dezoito) meses do Fundo, o valor mínimo mensal será de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais). VALOR CONTÁBIL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO OU VALOR DE MERCADO DO FUNDO. Até R\$ 500.000.000,00 - Taxa de Administração 1,01% a.a. Sobre o valor que exceder R\$ 500.000.000,00 até R\$ 1.000.000.000,00 - Taxa de administração 0,99 a.a. Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000.000,00 - Taxa de administração 0,95% a.a.																																								

	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:		
	4.372.889,52	0,81%	0,81%		
12. Governança					
12.1 Representante(s) de cotistas	Não possui informação apresentada.				
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:	Danilo Christóforo Barbieri	Idade:	43		
Profissão:	Administrador de empresas	CPF:	28729710847		
E-mail:	dbarbieri@brltrust.com.br	Formação acadêmica:	Administrador de empresas		
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	01/04/2018		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
BRL TRUST DTVM S.A	Desde 01/04/2016	Sócio-Diretor	Administrador fiduciário		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento	Descrição				
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	21.734,00	33.963.227,00	59,08%	33,79%	25,29%
Acima de 5% até 10%	2,00	8.020.328,00	13,95%	0,00%	13,95%
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%	1,00	15.501.745,00	26,97%	0,00%	26,97%
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.	A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora http://www.brltrust.com.br				
15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.	A negociação das cotas do Fundo é realizada exclusivamente por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão S.A.				
15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.	www.brltrust.com.br				
15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.	Daniela Assarito Bonifacio Borovicz – CPF: 320.334.648-65 - Diretora responsável pelo Departamento Jurídico.				
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:	As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.				

Anexos

[5.Riscos](#)

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



MINUTA DO PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE COTAS DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA

ADMINISTRADORA

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

GESTORA

GUARDIAN GESTORA LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS