FII VBI Logístico

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA QUARTA EMISSÃO DE COTAS DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI LOGÍSTICO

CNPJ nº 30.629.603/0001-18

("Fundo")

ADMINISTRADORA

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

CNPJ nº 59.281.253/0001-23

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

("Administradora")

GESTORA

VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.

CNPJ nº 11.274.775/0001-71

Rua Funchal, nº 418, 27º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060, São Paulo - SP

("Gestora")

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRLVBICTF002

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/PRI/2023/128, em 31 de agosto de 2023*

***concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição**

Oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 3.929.528 (três milhões, novecentas e vinte e nove mil e quinhentas e vinte e oito) novas cotas (**"Novas Cotas"**), sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 4ª (quarta) emissão de Novas Cotas do Fundo (**"Oferta"**), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R$115,79 (cento e quinze reais e setenta e nove centavos) por Nova Cota, o qual não considera a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) (**"Preço de Emissão"**).
A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, apurada com base na Comissão de Estruturação e no Gross Up (conforme definido neste Prospecto). 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$0,98 (noventa e oito centavos) por cada Nova Cota (**"Taxa de Distribuição Primária"**), sendo que cada Nova Cota subscrita custará R$116,77 (cento e dezesseis reais e setenta e sete 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$455.000.047,12*

(quatrocentos e cinquenta e cinco milhões e quarenta e sete reais e doze 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); ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme adiante definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R$113.750.011,78 (cento e treze milhões, setecentos e cinquenta mil, onze reais e setenta e oito centavos), correspondente a 982.382 (novecentas e oitenta e duas mil e trezentas e oitenta e duas) Novas Cotas ("**Novas Cotas do Lote Adicional**") a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, 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), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta à Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com os Coordenadores (conforme definido neste Prospecto) ("**Lote Adicional**"), perfazendo o montante total da Oferta de até R$568.750.058,90 (quinhentos e sessenta e oito milhões, setecentos e cinquenta mil e cinquenta e oito reais e noventa centavos), equivalente a 4.911.910 (quatro milhões, novecentos e onze mil e novecentos e dez) Novas Cotas.
As Novas Cotas serão registradas para **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("**DDA**") e do Escriturador (conforme definido abaixo), conforme o caso; 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, n° 48, 7° andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o n° 09.346.601/0001-25 ("**B3**").
CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: LVBI11.
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, nas páginas 13 a 33.
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.
A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto nem dos documentos da Oferta.
Este Prospecto Definitivo está disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, dos Coordenadores (conforme definido neste Prospecto), da CVM, da B3 e do Fundos.NET.
Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Novas Cotas, a Oferta e este Prospecto poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, aos Coordenadores e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto.
Tipo ANBIMA: FII de Renda Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Híbrido

A DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO É 31 DE AGOSTO DE 2023.

COORDENADOR LÍDER

COORDENADORES

ASSESSOR LEGAL DOS COORDENADORES

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FII VBI Logístico

VBI REAL ESTATE

ÍNDICE

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 Nova Cota e custo unitário de distribuição 4

2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta 4

2.7 Quantidade de Novas 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. 11

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) 43

6.4 Justificativa do preço de emissão das Novas Cotas, bem como do critério adotado para sua fixação 43

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 51

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 53

8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 53

8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das Novas Cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação 57

8.4 Regime de distribuição 57

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 57

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado. 59

8.7 Formador de mercado 60

8.8 Contrato de estabilização 60

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento 60

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

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 69

11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das Novas 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 coas, 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 88

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. 88

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado 88

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

Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço 93

ANEXOS

ANEXO I INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO 101

ANEXO II CONSULTA FORMAL E TERMO DE APURAÇÃO DE VOTOS DA APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA 145

ANEXO III ATO DE RE-RATIFICAÇÃO DA OFERTA E FATO RELEVANTE 169

ANEXO IV VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO 177

ANEXO V ESTUDO DE VIABILIDADE 219

ANEXO VI INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472 251

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 17.298.092/0001-30 ("Coordenador Líder"), pelo **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2100, 17º andar, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Banco Safra") e pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("XP Investimentos", e em conjunto com o Coordenador Líder e o Safra, os "Coordenadores"), de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160") e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor ("Instrução CVM 472"), nos termos e condições do regulamento do Fundo, aprovado nos termos *"Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico"*, formalizado em 07 de agosto de 2018, o qual foi registrado junto ao 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro sob o nº 1.910.457, em 08 de agosto de 2018 ("Regulamento") e do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 4ª (Quarta) Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário VBI Logístico"* ("Contrato de Distribuição"), celebrado em 31 de agosto de 2023 entre o Fundo, a Administradora, os Coordenadores, o **J. SAFRA ASSESSORIA FINANCEIRA SOCIEDADE UNIPESSOAL LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n° 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 20.818.335/0001-29 ("J. Safra Assessoria" e, em conjunto com o Banco Safra, simplesmente, "Safra") e a Gestora.

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 cotas, observadas as demais disposições do Regulamento: (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) conferem 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 termo do Regulamento; (viii) correspondem a um voto nas assembleias do Fundo; e (ix) são registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo agente escriturador das Cotas do Fundo ("Escriturador") em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotistas do Fundo ("Cotista"), 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

Nos termos da Resolução CVM 160, 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 ("Resolução CVM 30"), 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 em valor igual ou superior a R$1.000.078,23 (um milhão, setenta e oito reais e vinte e três centavos) que equivale à quantidade mínima de 8.637 (oito mil, seiscentas e trinta e sete) 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 em valor igual ou inferior a R$999.962,44 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e dois reais e quarenta e quatro centavos) que equivale à quantidade máxima de 8.636 (oito mil, seiscentas e trinta e seis) 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 em vigor ("Resolução CVM 11").

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento ("Ordem de Investimento") ou no termo de aceitação da Oferta ("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.

São consideradas como "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 do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º 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, da Administradora e da Gestora, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimentos 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, pela Administradora e pela Gestora, ou por pessoas a ele 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 Nova Cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

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 registradas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

As Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3.

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

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

O preço de emissão de cada Nova Cota será de R$115,79 (cento e quinze reais e setenta e nove 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").

Será devida taxa no valor de R$0,98 (noventa e oito centavos) por Nova Cota, equivalente a 0,84% (oitenta e quatro décimos por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados para pagamento da Comissão de Estruturação devida aos Coordenadores (e, no caso do Banco Safra, à J. Safra Assessoria) e do Gross Up, 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, exceto pela Comissão de Distribuição, a qual será integralmente e em qualquer hipótese arcada pela Gestora.

O preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R$116,77 (cento e dezesseis reais e setenta e sete centavos) por Nova Cota ("Preço de Subscrição").

2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

O montante da Oferta será de, inicialmente, R$455.000.047,12 (quatrocentos e cinquenta e cinco milhões e quarenta e sete reais e doze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), podendo o

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

A Administradora e ao Gestora, em comum acordo com os Coordenadores, e sem a necessidade de pedido ou de modificação da Oferta, poderão optar por acrescer a quantidade inicial da Notas Cotas 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, ou seja, em até 982.382 (novecentas e oitenta e duas mil e trezentas e oitenta e duas) Novas Cotas, equivalente a até R$113.750.011,78 (cento e treze milhões, setecentos e cinquenta mil, onze reais e setenta e oito centavos), totalizando 4.911.910 (quatro milhões, novecentos e onze mil e novecentos e dez) Novas Cotas, equivalente a R$568.750.058,90 (quinhentos e sessenta e oito milhões, setecentos e cinquenta mil e cinquenta e oito reais e noventa centavos), 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 oriundas do exercício do Lote Adicional, 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 pelos Coordenadores.

Não será outorgada pelo Fundo aos Coordenadores 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.

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 20.000.059,33 (vinte milhões e cinquenta e nove reais e trinta e três centavos), correspondente a 172.727 (cento e setenta e duas mil e setecentas e vinte e sete) 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 deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com os Coordenadores, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

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

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 3.929.528 (três milhões, novecentas e vinte e nove mil e quinhentas e vinte e oito) Novas Cotas, podendo a quantidade final de ser: (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme adiante 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 nos artigos 2º, 3º, 4º e 10º 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 GESTORA**.

Os recursos que serão captados com a presente Oferta não possuem destinação específica, podendo, portanto, serem alocados na aquisição de quaisquer Ativos Alvo e Outros Ativos que sejam compatíveis com a política de investimentos do Fundo, de forma discricionária pela Gestora. Não obstante, a Gestora realizará a alocação considerando os melhores interesses do Fundo, observados os cenários abaixo descritos:

Cenário 1 – Caso seja captado valor entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta

Em caso de captação de valor que fique entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta, os recursos serão alocados pela Gestora conforme a Política de Investimentos do Fundo e idealmente (a critério da Gestora) observará a ordem de prioridade abaixo descrita:

(i) O montante de até R$ 151.000.000,00 (cento e cinquenta e um milhões de reais), equivalente a 33,19% (trinta e três inteiros e dezenove centésimos por cento) dos recursos captados na Oferta, será alocado para a recompra, parcial ou total, dos créditos anteriormente cedidos pelo Fundo, decorrentes dos seguintes contratos de locação do: (a) *Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial*, celebrado em 30 de outubro de 2020, conforme aditado, entre o Fundo e a Unidock's Assessoria e Logística de Materiais Ltda. (CNPJ n° 00.233.065/0001-87) ("Créditos DHL"); (b) *Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais*, celebrado em 28 de julho de 2028, conforme aditado, entre o Fundo e a Amazon Serviços de Varejo do Brasil Ltda. (CNPJ nº 15.436.940/0001-03) ("Créditos Amazon"); (c) *Contrato de Locação de Imóvel para Fins Comerciais*, celebrado em 17 de janeiro de 2019, conforme aditado, entre o Fundo e a Ambev S.A. (CNPJ nº 07.526.557/0001-00) ("Créditos Ambev"); (d) *Instrumento Particular de Contrato de Locação para fins Não Residenciais e Outras Avenças*, celebrado em 19 de fevereiro de 2021, conforme aditado, entre o Fundo e a Magazine Luiza S.A. (CNPJ nº 47.960.950/0001-21) ("Créditos Magazine Luiza"); e (e) *Instrumento Particular de Contrato de Locação para fins Não Residenciais e Outras Avenças*, celebrado em 9 de julho de 2020, conforme aditado, entre o Fundo e a Alfa Laval Ltda. (CNPJ nº 43.474.212/0001-13) ("Créditos Alfa", e, quando em conjunto com Créditos DHL, Créditos Amazon, Créditos Ambev, Créditos Magazine Luiza, "Créditos"), observadas ainda as informações contidas na Seção "Carteira de Ativos do Fundo", deste Prospecto. Adicionalmente, a exclusivo critério do Gestor, o fundo poderá optar por utilizar até 10% (dez por cento) dos montantes que seriam destinados para recompra dos Créditos para composição de reserva de caixa do Fundo, para serem posteriormente alocados de acordo com as eventuais necessidades do Fundo, inclusive na aquisição de Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, 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;

(ii) O montante de aproximadamente R$ 165.000.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões de reais), equivalente a 36,26% (trinta e seis inteiros e vinte e seis centésimos por cento) dos recursos captados na Oferta, será alocado para a aquisição da totalidade das cotas do fundo **SBC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO,** inscrito no CNPJ sob o nº 31.907.591/0001-09, administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42 e gerido pelo Gestor ("SBC FII"), observadas as condições e características da transação abaixo descritas. Por se tratar de ativo objeto de potencial conflito de interesses, **VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 17 DESTE PROSPECTO**;

(iii) O montante de aproximadamente R$ 115.000.000,00 (cento e quinze milhões de reais), equivalente a 25,27% (vinte e cinco inteiros e vinte e sete centésimos por cento) dos recursos captados na Oferta, será alocado, caso se concretize a aquisição descrita no item "(ii)" acima, para a subscrição e integralização de futuras emissões de cotas do SBC FII, que poderão ser realizadas com o objetivo de cumprir obrigações assumidas pelo SBC FII, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento das obrigações vinculadas (a) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 208ª da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A, com data de vencimento final em 13 de dezembro de 2035, com juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa equivalente a 1,90% (um inteiro e noventa centésimos por cento) ao ano, e (b) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 209ª da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A, com data de vencimento final em 13 de dezembro de 2035, com juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida exponencialmente de sobretaxa equivalente a 2,80% (dois inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano; e

(iv) O montante de R$ 24.000.047,12 (vinte e quatro milhões e quarenta e sete reais e doze centavos), equivalente a 5,27% (cinco inteiros e vinte e sete centésimos por cento) dos recursos captados na Oferta, será alocado para aquisição de Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, que, na análise do Gestor, possam oferecer um fluxo de caixa adequado para o Fundo, sem compromisso com ativo específico e/ou a realização de reformas ou benfeitorias aos imóveis de propriedade do Fundo e/ou a composição de caixa para o Fundo, observada a Política de Investimentos do Fundo.

Cenário 2 – Captação do Montante Inicial da Oferta, acrescido do Lote Adicional

Em caso de captação de valor equivalente ao Montante Inicial da Oferta, acrescido do Lote Adicional, o Fundo direcionará os recursos da Oferta, inicialmente, para as destinações e prioridades indicadas nos itens (i) a (iv) do Cenário 1 acima descrito. Adicionalmente, o montante de até R$ 113.750.011,78 (cento e treze milhões, setecentos e cinquenta mil e onze reais e setenta e oito centavos), equivalente a 20,00% (vinte por cento) dos recursos captados na Oferta, será potencialmente destinado ao cumprimento de obrigações já assumidas referentes aos ativos integrantes da carteira do Fundo e/ou para aquisição de Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, que, na análise do Gestor, possam oferecer um fluxo de caixa adequado para o Fundo, sem compromisso com ativo específico e/ou a realização de reformas ou benfeitorias aos imóveis de propriedade do Fundo e/ou a composição de caixa para o Fundo, observada a Política de Investimentos do Fundo.

Cenário 3 – Caso seja captado o Montante Mínimo da Oferta

Em caso de captação do Montante Mínimo da Oferta, 100% (cem por cento) dos recursos líquidos da Oferta serão alocados para cumprimento de obrigações já assumidas referentes aos ativos integrantes da carteira do Fundo e/ou a aquisição de Ativos Alvo e/ou Outros Ativos que, na análise do Gestor, possam oferecer um fluxo de caixa adequado para o Fundo, sem compromisso com ativo específico e/ou a realização de reformas ou benfeitorias aos imóveis de propriedade do Fundo e/ou a composição de caixa para o Fundo, observada a Política de Investimentos do Fundo.

Em qualquer dos cenários acima descritos, a Gestora terá a liberdade de definir a melhor forma para alocação dos recursos captados na oferta, de modo que a ordem e montantes acimas descritos são indicativos e poderão ser alterados, tendo vista os melhores interesses do Fundo.

<u>Recompra dos Créditos cedidos pelo Fundo</u>

Caso o Gestor opte pela utilização dos recursos para realizar a recompra total ou parcial dos Créditos cedidos pelo Fundo ao Itaú Unibanco S.A. (CNPJ nº 60.701.190/4816-09), serão devidos, aproximadamente, até R$ 151.000.000,00 (cento e cinquenta e um milhões de reais), representativos do valor de cessão pago pelo cessionário, acrescido de juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br) ("<u>Taxa DI</u>"), acrescida de sobretaxa equivalente a 2,00% (dois por cento) ao ano, de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos.

<u>Aquisição do SBC FII</u>

O SBC FII possui em sua carteira de ativos um único imóvel, sendo este um galpão logístico localizado na Rua dos Feltrins, na Cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, objeto das Matrículas 36.850 e 36.851, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, possuindo acesso a Rodovia Anchieta, Rodovia dos Imigrantes e Rodoanel Treco Sul.

O referido imóvel possui 65.024 m² de Área Bruta Locável (ABL), e foi construído sob medida para a Scania Latin America, locatária do imóvel, por meio de contrato de locação atípico. Ademais, esse contrato de locação atípico teve seu início a partir do término da obra do referido imóvel, possuindo prazo de vigência de 15 anos, iniciado no mês de janeiro de 2021 e com encerramento previsto para 2036.

Tendo em vista tratar-se de situação de potencial conflito de interesses, a aquisição no mercado secundário, pelo Fundo, de até a totalidade das cotas de emissão do SBC FII, dependerá de aprovação em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472, uma vez que o Fundo e o SBC FII são geridos pela Gestora, inclusive tendo como contrapartes da transação pessoas ligadas ao Administrador ou à Gestora, bem como veículos de investimento que sejam administrador pela Administradora e/ou geridos pela Gestora. Caso a aquisição das Cotas do SBC FII não seja aprovada em assembleia geral de Cotistas, os recursos captados na oferta serão utilizados, a critério da Gestora, para a aquisição de Ativos ou Outros Ativos, nos termos desta Seção.

O preço de aquisição das cotas de emissão do SBC FII, estimado nesta data em aproximadamente R$ 165.000.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões de reais), será calculado considerando o seguinte racional: (i) o valor do respectivo imóvel detido pelo SBC FII, equivalente a R$ 279.200.000,00 (duzentos e setenta e nove milhões e duzentos mil reais); (ii) subtraído pelo total dos passivos do SBC FII, incluindo, mas não se limitando, o saldo devedor da operação de securitização (com os respectivos encargos e multas de pré-pagamento), em valor estimado nesta data em aproximadamente R$ 115.000.000,00 (cento e quinze milhões de reais), bem como as eventuais obrigações de execução de contrapartidas junto às autoridades competentes, tributos, encargos, etc., estimados nesta data em aproximadamente R$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais); (iii) adicionado os demais ativos/recebíveis do SBC FII, incluindo mas não se limitando ao caixa do fundo, aluguéis a receber de competência anterior, etc., estimados nesta data em aproximadamente R$ 1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil reais), observado que a data e valores serão oportunamente calculados e definidos, nos termos dos respectivos documentos da aquisição, observadas os termos e condições que venham a ser negociados entre as respectivas partes.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 17 DESTE PROSPECTO.

OS ATIVOS E A ORDEM DE PRIORIDADE AQUI DESCRITOS REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO E/OU DESTINAÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO VINCULANTE CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES E ORDEM INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES.

A escolha por qualquer um dos ativos, bem como a ordem de prioridade, mencionados no *pipeline* indicativo acima será definida de acordo com o melhor entendimento da Gestora, tendo vista os melhores interesses do Fundo e a conclusão de processo de *due diligence*, de modo que o investimento pode acontecer em um, mais ou nenhum dos ativos listados.

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.

O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS.

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

No âmbito da Oferta, caso o Fundo venha a adquirir ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de cotistas, reunidos em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 18, XII, da Instrução CVM 472.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 19 DESTE PROSPECTO.

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 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.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO *PIPELINE* INDICATIVO ACIMA.

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

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou na saída de investimentos e, consequentemente, 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 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, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

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 Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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 Alvo, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Novas Cotas e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, 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 terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta e após obtida autorização da B3. Durante o Prazo para Exercício do Direito de Preferência e durante o Prazo para Exercício do Direitode Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, 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 recibode 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 subscritas 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 do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. 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 no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (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 no artigo 31 da Instrução CVM 472, 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 no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

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 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 Alvos 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 Alvos. A ausência de imóveis e/ou ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Imóveis Alvos e/ou ativos 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 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, consequentemente, 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, eliminado tal isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, ou ainda da criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

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, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis 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, consequentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a

negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do incorporador/construtor: A empreendedora, construtora ou incorporadora de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários 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 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; (vi) 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 consequentemente 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 do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio.

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

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

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, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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 consequente rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo poderá ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, o construtor dos referidos empreendimentos imobiliários poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo: Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Alvo e demais ativos que se enquadrem à Política de Investimentos do Fundo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Alvo 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 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 Cotas e, ainda, na necessidade de ingresso com ações judiciais para cobrança de alugueis gerando despesas extraordinárias ao Fundo; e

(ii) **quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados**: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da lei do inquilinato, "nas locações de imóveis 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 Alvo aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista; e

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira: **O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos, 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 e, consequentemente, 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 daqueles 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, 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, consequentemente, dos Cotistas poderão ser negativamente afetadas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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 devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

A diligência jurídica apresentou escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido pelos assessores jurídicos dos Coordenadores no âmbito da Oferta, que não se confunde com a auditoria jurídica de aquisição conduzida pelos assessores jurídicos da Gestora, apresentou escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção "Destinação dos Recursos" deste Prospecto, 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, consequentemente, 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. Eventuais passivos relacionados aos Ativos em carteira podem impactar a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, 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, consequentemente, 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 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 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 Alvo. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

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 descredenciamento.

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, consequentemente, 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 Outros Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos 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 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 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, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado ao período de exercício do Direito de Preferência concomitante com o Período de Subscrição: Considerando que o Período de Coleta de Intenção de Investimentos estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, 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 os Coordenadores terão 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 os Coordenadores 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, consequentemente, 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 Alvo. 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 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 Alvo 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 carteia 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 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

Alvos e dos Ativos Financeiros do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

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 Alvo e Outros Ativos 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 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 o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "(a)" a "(e)", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias 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. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e, consequentemente, 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 na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Imóveis Alvos, dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos ao Fundo e consequentemente a seus Cotistas.

Falhas ou incapacidade na identificação de novos Ativos Alvos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, 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, consequentemente, 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 Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo e, consequentemente, 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, consequentemente, 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 artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental – incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais –, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição – inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R$ 50.000.000,00. Ademais, o passivo identificado na propriedade (*i.e.* contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

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

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 n° 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, 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 Alvo. 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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista (1) (2)
1	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM	31/08/2023
2	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	31/08/2023
3	Início das apresentações a potenciais Investidores	01/09/2023
4	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	05/09/2023
5	Início do Período para Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	08/09/2023
6	Início do período de negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	08/09/2023
7	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	18/09/2023
8	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	19/09/2023
9	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	20/09/2023
10	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	21/09/2023
11	Data de Liquidação do Direito de Preferência Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	21/09/2023
12	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	28/09/2023
13	Data de realização do Procedimento de Alocação	29/09/2023
14	Data da Liquidação da Oferta	04/10/2023
15	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	05/03/2024

(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 "RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto, 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 Novas Cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

Administradora: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste *website* clicar em "Fundos de Investimento", buscar por "*Fundo de Investimento Imobiliário VBI Logístico*" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);

Coordenador Líder: https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas (neste *website* clicar em "Ver Mais", depois em "*Fundo de Investimento Imobiliário VBI Logístico*" e, então, em "2023" e, então, clicar em "4ª Emissão de Cotas", e, então, clicar em ""Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início" ou a opção desejada);

Safra: https://www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm (neste *website* clicar em "FII - VBI Logístico", então, clicar em "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

XP Investimentos: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar em "Oferta pública", em seguida clicar em "*Fundo de Investimento Imobiliário VBI Logístico*" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo", "Lâmina", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

Gestora: https://www.vbirealestate.com/ofertaspublicas (neste *website* clicar em "Prospecto Definitivo" ou "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

Fundo: https://www.lvbi11.com.br/list.aspx?idCanal=sWi+RPvlP00qhUsFtOPkCQ==&ano=2023 (neste *website* clicar em "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 VBI Logístico*", 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 VBI Logístico*". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na "Quarta 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 VBI Logístico*" 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**).

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.

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 irretratável, a integralizar as Novas Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Termo de Aceitação da Oferta ou ordem de investimento.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e as Instituições Participantes da Oferta comunicarão ao Investidor e aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência o cancelamento da Oferta. Se o Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) já tiver efetuado o pagamento do Preço de Subscrição, referido valor será devolvido, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, parágrafos 1º e 2º, da Instrução CVM 472 ("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 (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero ("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 Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores 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 31/07/2023)			
Valor de negociação por Cota (em R$)			
Data	**Mínimo[3]**	**Máximo[1]**	**Médio[2]**
2023	92,32	118,40	102,24
2022	96,74	117,87	102,75
2021	85,41	119,87	106,04
2020	82,47	142,99	121,33
2019	101,00	135,00	111,98

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos (até 31/07/2023)			
Valor de negociação por Cota (em R$)			
Data	**Mínimo[3]**	**Máximo[1]**	**Médio[2]**
3º Trimestre/2023	114,22	118,40	116,34
2º Trimestre/2023	93,27	117,63	105,15
1º Trimestre/2023	92,32	100,30	94,77
4º Trimestre/2022	97,25	117,87	105,98
3º Trimestre/2022	96,82	116,00	105,44
2º Trimestre/2022	96,74	102,20	99,22

Cotações Mensais – Últimos Seis Meses (até 31/072023)			
Valor de negociação por Cota (em R$)			
Data	**Mínimo[3]**	**Máximo[1]**	**Média[2]**
Jul/23	114,22	118,40	116,34
Jun/23	105,90	117,63	112,95
Mai/23	99,22	106,52	104,09
Abr/23	93,27	102,37	97,78
Mar/23	92,58	95,99	93,67
Fev/23	92,32	97,47	94,27

[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

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 0.33371286053 ("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 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 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante os Coordenadores, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante os Coordenadores, 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: **(i)** por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(ii)** por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas 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 no Dia Útil subsequente à 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, na 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, conforme aplicável, a ser colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

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

Não haverá exercício de Direito de Subscrição e Sobras e/ou 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)

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

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)
1	172.727	11.947.904	R$ 1.383.563.277,89	R$ 115,799665
2	3.929.528	15.704.705	R$ 1.818.563.265,68	R$ 115,797353
3	4.911.910	16.687.087	R$ 1.932.313.277,46	R$ 115,796920

** Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de julho 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 31/07/2023)	Patrimônio Líquido do Fundo (em 31/07/2023) (R$)	Valor Patrimonial das Cotas (em 31/07/2023) (R$)
11.775.177	R$ 1.363.563.218,56	R$ 115,799807

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 31 de julho 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 Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima.

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

O preço de emissão foi estabelecido com base no valor patrimonial unitário das Cotas até então emitidas pelo Fundo em 30 de junho de 2023, na forma do artigo 18 do Regulamento do Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 (incluindo o terceiro cessionário do Direito de Preferência) 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 33 DESTE PROSPECTO, 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

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do parágrafo segundo do artigo 67 da Resolução CVM 160, tendo em vista a utilização do procedimento de registro automático da Oferta, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 67 da Resolução CVM 160, eventual requerimento de revogação da oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 67 da Resolução CVM 160, a CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

Nos termos do parágrafo sexto do artigo 67 da Resolução CVM 160, o pleito de revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM.

Nos termos do parágrafo sétimo do artigo 67 da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Por fim, nos termos do parágrafo oitavo do artigo 67 da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deverá ser realizado pelos Coordenadores em conjunto com o Fundo, a Administradora e a Gestora, ou para renúncia à condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, a Administradora e a Gestora. Nestas hipóteses, é obrigatória a comunicação da modificação à CVM, conforme parágrafo nono do artigo 67 da Resolução CVM 160.

Efeitos da Revogação e da Modificação da Oferta

Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Novas Cotas ofertadas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e no Prospecto Definitivo.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 a 69 da Resolução CVM 160: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 69, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido sua Ordem de Investimento ou seu Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida Instituição Participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. O disposto não se aplica à hipótese prevista acima, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos 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 Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme adiante definido).

Suspensão, Cancelamento e Revogação da Oferta

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 automático 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, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis.

As Instituições Participantes da Oferta e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores 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 às 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

Na hipótese prevista acima, o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada, nos termos do parágrafo segundo do artigo 70 da Resolução CVM 160.

Nos termos do parágrafo terceiro do artigo 70 da Resolução CVM 160, findo o prazo previsto acima sem que tenham sido sanadas as irregularidades que determinaram a suspensão, a CVM deve ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas (conforme adiante definidas), importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição), por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 71 da Resolução CVM 160, em caso de (i) suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas; ou (ii) cancelamento da Oferta, todos os investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização das Novas Cotas; os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valoresno prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Revogação da Aceitação

Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos Investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto Definitivo, na forma e condições nele definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial"), 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 que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) terão a faculdade, como condição de eficácia do seu Direito de Preferência, de seu Termo de Aceitação da Oferta ou da sua Ordem de Investimento, conforme o caso, 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 o Cotista que exercer o Direito de Preferência ou terceiro cessionário do Direito de Preferência), deverá, no momento da aceitação da Oferta ou do exercício do Direito de Preferência, conforme o caso, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Novas Cotas objeto do Termo de Aceitação da Oferta ou da Ordem de Investimento, conforme o caso; 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 o Cotista que exercer o Direito de Preferência ou terceiro cessionário do Direito de Preferência) em receber a totalidade das Novas Cotas do Termo de Aceitação da Oferta, do exercício do Direito de Preferência ou da Ordem de Investimento, conforme o caso ("Critérios de Aceitação da Oferta").

Caso o Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência ou terceiro cessionário do Direito de Preferência) indique o item "(2)" acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor (inclusive o Cotista que exercer o Direito de Preferência ou terceiro cessionário do Direito de Preferência), no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Termos de Aceitação da Oferta e das Ordens de Investimento dos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência).

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 nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, acrescidos dos 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, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos ("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 Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores 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 de comum acordo entre a Administradora, a Gestora e os Coordenadores, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores 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 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

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

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 7 deste Prospecto.

Oferta Não Institucional

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, e 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 um ou mais Termos de Aceitação da Oferta indicando, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever, observado o Investimento Mínimo por Investidor, a uma única Instituição Participante da Oferta, os quais serão considerados de forma cumulativa ("Oferta Não Institucional"). Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nos seus respectivos Termos de Aceitação da Oferta a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seus Termos de Aceitação da Oferta serem cancelados pela respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação (conforme adiante definido.

Observado o disposto acima em relação ao exercício do Direito de Preferência, no mínimo 10%, (dez por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com a 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 serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, 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, os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar nos seus respectivos Termos de Aceitação da Oferta a sua condição de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Termos de Aceitação da Oferta 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, e observadas as exceções previstas no parágrafo primeiro do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos 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 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. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Termos de Aceitação da Oferta enviados por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;

(iv) no âmbito do Procedimento de Alocação, os Coordenadores alocarão as Novas Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta em observância aos Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme adiante definido);

(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 os respectivos Termos de Aceitação da Oferta por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado nos Termos de Aceitação da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item "(vi)" abaixo, limitado ao valor dos Termos de Aceitação da Oferta e ressalvada a possibilidade de rateio observados os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme adiante 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;

(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 (dezesseis) horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual os Termos de Aceitação da Oferta tenham sido realizados entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento

pretendido constante dos Termos de Aceitação da Oferta 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.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta 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 10% (dez por cento) do Montante Inicial da Oferta, todos os Termos de Aceitação da Oferta 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 realizados enviadas 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 inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Termo de Aceitação da Oferta e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se as frações de Novas Cotas ("Critério de Rateio da Oferta Não Institucional"), e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Termo de Aceitação da Oferta 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. Os Coordenadores, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderão manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, diminuir ou 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.

A divisão igualitária e sucessiva alocação 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 integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre: **(i)** a quantidade de Novas Cotas objeto do Termo de Aceitação da Oferta 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 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, os Termos de Aceitação da Oferta serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Termos de Aceitação da Oferta que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita na cláusula acima.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio dos Coordenadores, da Administradora e/ou da Gestora com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja dos Coordenadores, da Administradora e/ou da Gestora, 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 e o atendimento dos Termos de Aceitação da Oferta 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 dos Coordenadores, 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 aos Coordenadores, até a data de realização do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), 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 irretratável, 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 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 nos parágrafos 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 aos Coordenadores, 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 Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso;

(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, os Coordenadores informarão 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, com base no Preço de Subscrição; e

(vii) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas pelo valor indicado no inciso "(v)" acima, 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, observada a possibilidade de integralização, por determinados Investidores, das Novas Cotas mediante a compensação de créditos por eles detidos contra o Fundo, observado que o operacional da compensação ocorrerá no Escriturador. 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 ou os Termos de Aceitação da Oferta, apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com a Gestora, 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 ("Critérios de Colocação da Oferta Institucional").

Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista (incluindo o terceiro cessionário do Direito de Preferência) 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.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da respectiva data de liquidação até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas 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, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Nos termos da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os (i) Investidores Não Institucionais e (ii) os Investidores Institucionais que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do §3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Termo de Aceitação da Oferta a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

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

NO ÂMBITO DA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS NOVAS COTAS EM BENS E DIREITOS.

8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das Novas Cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência conferido aos Cotistas para a subscrição das Novas Cotas, o Preço de Emissão, dentre outros, foram aprovados mediante procedimento de consulta formal de cotistas do Fundo ("Cotistas") encerrado em 29 de agosto de 2023, conforme termo de apuração divulgado em 30 de agosto de 2023, constantes no Anexo I a este Prospecto.

8.4 Regime de distribuição

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição primária de cotas do Fundo de, inicialmente, 3.929.528 (três milhões, novecentas e vinte e nove mil e quinhentas e vinte e oito) Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R$115,79 (cento e quinze reais e setenta e nove centavos) por Nova Cota, perfazendo o montante total de, inicialmente, até R$455.000.047,12 (quatrocentos e cinquenta e cinco milhões e quarenta e sete reais e doze centavos), sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional, realizada pelos Coordenadores, sob o regime de melhores esforços de colocação (inclusive em relação as Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas), de acordo com a Resolução CVM 160, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Participantes Especiais" e, em conjunto com os Coordenadores, as "Instituições Participantes da Oferta"), para, na qualidade de instituição participante, participar da Oferta, sendo que, neste caso, serão celebrados termos de adesão ao Contrato de Distribuição entre o Coordenador Líder e as referidas instituições financeiras ("Termo de Adesão")

Os Coordenadores realizarão 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) será iniciado posteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo.

Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, as Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início ("Anúncio de Início").

A Administradora e a Gestora, em comum acordo com os Coordenadores, decidirão acerca da distribuição das Novas Cotas do Lote Adicional, até a Data de Liquidação das Novas Cotas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com os Coordenadores, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento ("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, observada a possibilidade de integralização, por determinados Investidores, das Novas Cotas mediante a compensação de créditos por eles detidos contra o Fundo ("Data de Liquidação").

Os Coordenadores, com a expressa anuência do Fundo, elaboraram um plano de distribuição das Novas Cotas, o qual seguirá o procedimento descrito na Resolução CVM 160 ("Plano de Distribuição"). Em cumprimento ao disposto no inciso "(iii)" do *caput* e parágrafo primeiro do artigo 49 da Resolução CVM 160, os Coordenadores levarão em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, de modo a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Institucionais; e os Investidores Não 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 do Prospecto Definitivo na página da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, dos Coordenadores, da B3, do Fundos.Net e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, "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*), conforme determinado pelos Coordenadores e observado o inciso "(iii)" abaixo;

(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 que exercerem o Direito de Preferência (conforme abaixo definido) deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido);

(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 (conforme abaixo definido), 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 INVESTIMENTOS ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O TERMO DE ACEITAÇÃO DA OFERTA 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 PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCOA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL**;

(vi) durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante deste Prospecto ("Período de Coleta de Intenções de Investimento"), as Instituições Participantes da Oferta receberão os Termos de Aceitação da Oferta dos Investidores Não Institucionais, e (b) a partir do início do Período de Coleta de Intenções de Investimentos até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), inclusive, os Coordenadores receberão as Ordens de Investimento ou Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo;

(vii) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar Termo de Aceitação da Oferta junto a uma única Instituição Participante da Oferta, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento;

(viii) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar Termo de Aceitação da Oferta junto aos Coordenadores ou enviar Ordem de Investimento, conforme o caso, para os Coordenadores a partir do início do Período de Coleta de Intenções de Investimentos até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido);

(ix) após o término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a B3 consolidará (a) os Termos de Aceitação da Oferta enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Termos de Aceitação da Oferta dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) as Ordens de Investimento e os Termos de Aceitação da Oferta dos Investidores Institucionais, conforme consolidação enviada pelos Coordenadores;

(x) 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;

(xi) posteriormente ao registro da Oferta pela CVM, à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo e ao encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, será realizado o Procedimento de Alocação (conforme adiante definido), o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição;

(xii) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e

(xiii) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão 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.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelos Coordenadores, 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 os Investidores Não Institucionais estão sujeitos a uma limitação de subscrição de até 8.636 (oito mil, seiscentas e trinta e seis) Cotas), 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 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 ou diminuído em virtude da Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; (iv) determinar o percentual do montante final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional se 10% (dez por cento) do Montante Inicial da Oferta ou maior, nos termos previstos no Contrato de Distribuição) e, assim, definir a quantidade de 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 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 das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo.

Liquidação

As Novas Cotas deverão ser integralizadas na data de liquidação do Direito de Preferência e na Data de Liquidação da Oferta, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do escriturador, pelo Preço de Subscrição, conforme aplicável, observada a possibilidade de integralização, por determinados investidores, das Novas Cotas mediante a compensação de créditos por eles detidos contra o Fundo.

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 Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta, pelo Preço de Subscrição.

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 os recursos eventualmente depositados pelos Investidores serão devolvidos 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 Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores 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 do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

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

8.7 Formador de mercado

Os Coordenadores recomendam 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 Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM 133, de 10 de junho de 2022, conforme em vigor, 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 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 do artigo 34 da Instrução CVM 472.

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 10 (dez) Novas Cotas, totalizando a importância R$1.157,90 (um mil, cento e cinquenta e sete reais e noventa centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e R$1.167,70 (um mil, cento e sessenta e sete reais e setenta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Investimento Mínimo por Investidor"), salvo se (i) o total de Nova 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 Nova Cotas, o Investidor indicar que tiver condicionado a 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 valor máximo de aplicação por Investidor em Novas Cotas do Fundo, observado o limite máximo de aplicação por Investidor Não Institucional, conforme previsto neste Prospecto, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressalvado que a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

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 da 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 Instrução CVM 472 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo V 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 a Administradora, o Coordenador Líder e o Banco Safra

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

A Administradora, o Coordenador Líder e o Banco Safra não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

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

Relacionamento entre a Administradora e a XP Investimentos

Na data deste Prospecto, a Administradora e a XP Investimentos não possuem qualquer relação societária entre si e, além da presente Oferta, o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

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

A XP Investimentos e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Administradora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Além do descrito acima, a XP Investimentos e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Administradora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

A Administradora e a XP Investimentos não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos. A Administradora e a XP Investimentos declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP Investimentos como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

Na data deste Prospecto, 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

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

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

Relacionamento entre a Gestora, o Coordenador Líder e o Banco Safra

Na data deste Prospecto Definitivo, a Gestora, o Coordenador Líder e o Banco Safra não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe apenas à distribuição realizada pelo Coordenador Líder e o Banco Safra dos fundos abertos e fundos imobiliários geridos pela Gestora. Ao longo dos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder e o Banco Safra atuaram como coordenadores em ofertas de Cotas de outros fundos de investimento imobiliário geridos pela Gestora.

A Gestora, o Coordenador Líder e o Banco Safra 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 a XP Investimentos

Na data deste Prospecto, a Gestora e a XP Investimentos não possuem qualquer relação societária entre si e, além da presente Oferta, o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado e à estruturação e distribuição realizada pela XP Investimentos de fundos abertos e de fundos imobiliários geridos pela Gestora.

Ao longo dos últimos 12 (doze) meses, a XP Investimentos atuou como coordenador em ofertas de cotas de outros fundos de investimento geridos pela Gestora.

A XP Investimentos e/ou sociedades de seu conglomerado econômico poderão, no futuro, serem contratados pela Gestora para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

Além do descrito acima, a XP Investimentos e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Gestora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

A Gestora e a XP Investimentos não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos. A Gestora e a XP Investimentos declaram que não há qualquer conflito de interesses referente à atuação da XP Investimentos como instituição intermediária da Oferta.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante ou seu conglomerado econômico.

Não obstante, o Custodiante poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Custodiante ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Gestora.

O Custodiante e a Gestora não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Não há qualquer remuneração a ser paga pela Gestora ao Custodiante ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

Relacionamento entre a Administradora e os Ativos do Fundo

Exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em Ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Administradora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no inciso “IX” do artigo 26 do Regulamento.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Relacionamento entre a Gestora e os Ativos do Fundo

Exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em Ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Gestora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no inciso “IX” do artigo 26 do Regulamento.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das Novas 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, bem como o Banco Safra e a XP Investimentos, responsáveis pelos serviços de distribuição das Novas Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores, no endereço indicado na Seção "Identificação das Pessoas Envolvidas", na página 85 deste Prospecto.

Condições Suspensivas

Sob pena de resolução e sem prejuízo do reembolso das Despesas (conforme definido no Contrato de Distribuição), caso aplicável, comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade, nos termos do Contrato de Distribuição, a eficácia da obrigação dos Coordenadores de distribuir as Novas Cotas nos termos do Contrato de Distribuição está condicionada, a exclusivo critério dos Coordenadores, de forma individual, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil) até a data da obtenção do registro automático da Oferta pela CVM, observado o artigo 67 da Resolução CVM 160 ("Condições Suspensivas"), sendo que a manutenção das mesmas condições até a Data de Liquidação é condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenadores:

(i) obtenção pelos Coordenadores, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços objeto do Contrato de Distribuição;

(ii) aceitação pelos Coordenadores, pela Administradora e pela Gestora da contratação dos assessores jurídicos e dos demais prestadores de serviços contratado no âmbito da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações pela Gestora e/ou pelo Fundo, conforme o caso, ao longo da Oferta;

(iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, do Fundo, das Novas Cotas e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória às Partes e aos assessores jurídicos e em concordância com a legislação 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: **(i)** distribuição no mercado primário por meio do DDA; e **(ii)** negociação, no mercado secundário por meio do mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3;

(vi) manutenção do registro da Administradora e da Gestora perante a CVM, respectivamente, como administradora fiduciária e como gestora de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos da regulamentação aplicável;

(vii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, da estrutura e de toda documentação necessária para efetivação da Oferta e a manutenção do Fundo, os quais conterão todas as condições da Oferta ("Documentação da Oferta"), sem prejuízo de outros documentos que vierem a ser estabelecidos em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;

(viii) fornecimento, em tempo hábil, pela Gestora, pela Administradora e pelo Fundo, aos Coordenadores e aos assessores jurídicos, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e atualizados para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *backup* referente aos materiais publicitários da Oferta, dos Prospectos e do estudo de viabilidade ("Procedimento de *Backup*"), de forma satisfatória aos Coordenadores e aos assessores jurídicos, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares. Se aplicável, recebimento de declaração firmada pela Gestora atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, operacionais, contábeis e/ou financeiras constantes dos materiais publicitários da Oferta, dos Prospectos e/ou do estudo de viabilidade que não foram passíveis de verificação no Procedimento de *Backup* (desde que previamente alinhado com os Coordenadores), e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis e estão consistentes com as informações auditadas;

(ix) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações enviadas e declarações feitas pela Gestora, pela Administradora e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes da Documentação da Oferta, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;

(x) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, da Gestora ou da Administradora, 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 dos Coordenadores;

(xi) conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores, da *due diligence* jurídica elaborada pelos Assessores Jurídicos nos termos do Contrato de Distribuição e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(xii) recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios aos Coordenadores, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos assessores legais, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas na Documentação da Oferta e as analisadas por tais assessores legais durante o Procedimento de *Backup* e *due diligence*, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade da Documentação da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Novas Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza ("*Legal Opinion*"), sendo certo que as *Legal Opinions* não deverão conter qualquer ressalva;

(xiii) recebimento pelos Coordenadores, no primeiro horário comercial da data da liquidação da Oferta, das versões assinadas das Legal Opinions dos assessores jurídicos, com conteúdo aprovado nos termos acima;

(xiv) obtenção pela Gestora, pela Administradora, pelo Fundo e pelas demais partes envolvidas na Oferta, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, conclusão e validade da Oferta e da Documentação 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, se aplicável; e **(c)** órgão dirigente competente da Gestora e da Administradora;

(xv) manutenção do setor de atuação da Administradora e da Gestora e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;

(xvi) não ocorrência de qualquer alteração no controle societário da Gestora. Para fins deste item, a reestruturação societária que não resulte na perda do controle (direto ou indireto) pelos atuais acionistas (na data de celebração do Contrato de Distribuição) da Gestora não será considerada uma alteração do controle acionário da Gestora;

(xvii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos pertinentes à Oferta que sejam relevantes à Gestora, à Administradora, ao Fundo condição fundamental de funcionamento, observadas as eventuais obrigações que estejam em processo de renegociação ou repactuação, dentro do curso normal de seus negócios;

(xviii) conforme aplicável, a não ocorrência de: **(a)** intervenção, liquidação, dissolução, decretação de falência da Gestora; **(b)** pedido de autofalência da Gestora; **(c)** pedido de falência formulado por terceiros em face da Gestora e não devidamente elidido no prazo legal e antes da data de realização da Oferta; **(d)** propositura pela Gestora de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; **(e)** ingresso pela Gestora em juízo com requerimento de recuperação judicial independentemente do deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou **(f)** pedido de recuperação judicial ou propositura, pela Gestora, de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial, independentemente do deferimento do respectivo pedido e/ou plano, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição;

(xix) conforme aplicável, a não ocorrência, com relação à Administradora, 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;

(xx) cumprimento pela Gestora e pela Administradora de todas as obrigações previstas na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, observar as regras do Período de Silêncio (conforme adiante definido) relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM;

(xxi) cumprimento, pela Gestora e pela Administradora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis nas respectivas datas mencionadas e até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento;

(xxii) recolhimento pelo Fundo de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;

(xxiii) que nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Novas Cotas, todas as declarações feitas pela Gestora e/ou Administradora e constantes nos documentos da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, atuais e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a seus exclusivos critérios, decidirão sobre a continuidade da Oferta;

(xxiv) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei n.º 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, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, o *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act 2010*, conforme aplicável ("Leis Anticorrupção") pela Gestora, pela Administradora, pelo Fundo, pelas respectivas sociedades controladas, e/ou por qualquer dos respectivos administradores e funcionários;

(xxv) se a Gestora ou a Administradora for considerada uma "Contraparte Restrita" assim definida como sendo qualquer pessoa ou organização: **(i)** designada na "Lista de Nacionais Especialmente Designados e Pessoas Bloqueadas" emitida pela *Office of Foreign Assets Control* (Escritório de Controle de Ativos Estrangeiros do Departamento do Tesouro dos EUA, "OFAC"); na "Lista Consolidada de Pessoas, Grupos e Entidades Sujeitas a Sanções Financeiras" da União Europeia; ou lista emitida pela República Federativa do Brasil); **(ii)** que é, ou faz parte de um governo de um Território Sancionado, ou **(iii)** que seja de propriedade ou controlada por, ou agindo em nome de, qualquer um dos anteriores. Para os fins deste item, "Território Sancionado" significa qualquer país ou outro território sujeito a um embargo geral de exportação, importação, financeiro ou de investimento sob Sanções, cujos países e territórios, na data deste instrumento, incluem a Crimeia (conforme definido e interpretado nas aplicáveis Leis e regulamentos de Sanções), Irã, Coréia do Norte e Síria; e "Sanções" significa qualquer economia ou comércio, leis, regulamentos, embargos, disposições de congelamento, proibições ou medidas restritivas relacionadas ao comércio, negócios, investimentos, exportações, financiamentos ou disponibilização de ativos, promulgada, aplicada, imposta ou administrada pela OFAC, pelo Departamentos de Estado ou Comércio dos EUA, pelo Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, pela União Europeia ou pelo Conselho de Segurança das Nações Unidas;

(xxvi) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Novas Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre o investimento em Novas Cotas aos potenciais investidores, excetuadas as normas regulatórias da CVM cujo teor já tenha sido publicado e cuja vigência ainda não tenha sido implementada;

(xxvii) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro da Gestora junto aos Coordenadores e seus respectivos grupos econômicos, sejam eles advindos de quaisquer contratos, termos ou compromissos;

(xxviii) confirmação do rigoroso cumprimento, conforme aplicável, pela Gestora e/ou pela Administradora e por suas respectivas sociedades controladas, da Legislação Socioambiental e da Legislação de Proteção Social, conforme abaixo definidas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Gestora e a Administradora 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;

(xxix) inexistência de violação, pela Gestora, pela Administradora e/ou por suas respectivas sociedades controladas, 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, gênero ou orientação sexual;

(xxx) obtenção de autorização, pela Gestora e pela Administradora, para que os Coordenadores possam realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Gestora e da Administradora, nos termos da Resolução CVM 160, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;

(xxxi) acordo entre a Gestora, a Administradora e os Coordenadores quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento a ser divulgado aos potenciais investidores no âmbito da Oferta, com o intuito de promover a plena distribuição das Novas Cotas; e

(xxxii) a Gestora e/ou o Fundo tenham arcado com todos os custos e despesas até então devidos no âmbito da Oferta, desde que observada suas respectivas responsabilidades, sem prejuízo do disposto na Cláusula 19 do Contrato de Distribuição.

A verificação do atendimento das Condições Suspensivas acima será feita pelos Coordenadores, segundo seus julgamentos exclusivos, até o Dia Útil imediatamente antecedente à data da obtenção do registro automático da Oferta pela CVM e, posteriormente, a verificação da sua manutenção até a Data de Liquidação. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, tal Condição Suspensiva poderá ser dispensada pelos Coordenadores, a seus exclusivos critérios. Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Suspensivas, 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. Neste caso, com a rescisão do Contrato de Distribuição, este não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação do Fundo e/ou da Gestora, conforme o caso, de reembolsar os Coordenadores por despesas por estes comprovadas e incorridas na prestação dos trabalhos referentes à Oferta nos termos do Contrato de Distribuição, até a data da resilição, desde que devidamente comprovadas, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar do recebimento, pelo Fundo e pela Gestora, da notificação enviada pelos Coordenadores nesse sentido, pelo pagamento da Remuneração de Descontinuidade pela Gestora, nos termos do Contrato de Distribuição.

Comissionamento

6.1. A título de remuneração pelo serviço de: (i) estruturação da Oferta, o Fundo, com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária, pagará ao Coordenador Líder, à XP Investimentos e à J. Safra Assessoria, o valor correspondente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor total da Oferta, incluídas as Novas Cotas do Lote Adicional, se emitidas, divididas igualmente entre o Coordenador Líder, a XP Investimentos e a J. Safra Assessoria ("Comissão de Estruturação"); e (ii) distribuição das Novas Cotas no âmbito da Oferta, a Gestora pagará aos Coordenadores, nos termos abaixo, o valor correspondente 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) incidente sobre o valor total da Oferta, incluídas as Novas Cotas do Lote Adicional, se emitidas, sendo certo que o valor referente às cotas efetivamente subscritas e integralizadas pela Base de Investidores (abaixo definido) de cada um dos Coordenadores será devido exclusivamente ao respectivo coordenador e o valor referente as demais cotas subscritas e integralizadas será devida na proporção de 1/3 (um terço) para cada um dos Coordenadores ("Comissão de Distribuição", e, em conjunto com a Comissão de Estruturação, a "Remuneração").

Para os fins da Comissão de Distribuição, é entendido como "Base de Investidores" a alocação realizada por uma sociedade do grupo econômico do respectivo Coordenador, o que inclui, mas não se limita, ao private bank, tesouraria, asset, carteiras administradas e corretora.

A J. Safra Assessoria será responsável exclusivamente pela prestação dos serviços de estruturação da Oferta, sendo certo, portanto, que não realiza serviços de distribuição das Cotas.

O pagamento da Remuneração acima descrita para os Coordenadores e a J. Safra Assessoria, conforme o caso, deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional, via Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente a ser indicada pelos Coordenadores e pela J. Safra Assessoria, conforme o caso, ou qualquer outro procedimento acordado com os Coordenadores e a J. Safra Assessoria, conforme o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a publicação do Anúncio de Encerramento.

Caso, por força de lei ou de norma regulamentar, houver retenção ou dedução dos pagamentos feitos aos Coordenadores e à J. Safra Assessoria, conforme o caso, nos termos da alíneas "(i)" e "(ii)" acima, quaisquer valores relativos ao: **(a)** Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; **(b)** à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS; e **(c)** à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais necessários de modo que o Coordenadores e a J. Safra Assessoria recebam a Remuneração como se tais tributos não fossem incidentes ("*Gross Up*"). A obrigação constante desta Cláusula não se aplica à retenção do Imposto de Renda e Proventos de Qualquer Natureza Retido na Fonte – IR e de Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, ou outros tributos que venham a ser incidentes sobre a renda.

Nenhuma outra remuneração será acordada ou paga, direta ou indiretamente, pelo Fundo ou pela Gestora aos Coordenadores e à J. Safra Assessoria, por força ou em decorrência dos serviços previstos no Contrato de Distribuição ou nos demais documentos da Oferta.

No caso de adesão de Participantes Especiais na Oferta, não haverá nenhum incremento nos custos para a Gestora, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente da Comissão de Distribuição devida aos Coordenadores.

As disposições aqui contidas deverão permanecer em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes mesmo após o decurso do prazo, resilição, 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 Novas 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 de responsabilidade do Fundo, exceto pela (i) Comissão de Distribuição, a qual será de responsabilidade da Gestora e (i) pela Comissão de Estruturação e o *Gross Up*, os quais serão arcados com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária.

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$[2]	Valor por Nova Cota (R$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação	3.412.500,35	0,87	0,75%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação	431.665,94	0,11	0,09%
Assessores Legais	270.000,00	0,07	0,06%
Tributos sobre a Comissão dos Assessores Legais	34.650,14	0,01	0,01%
CVM – Taxa de Registro	172.069,12	0,04	0,04%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas de Distribuição de Novas Cotas (fixa)	14.734,30	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Distribuição Pacote Simplificado (Fixa)	14.734,30	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Distribuição de Novas Cotas (Variável)	159.250,02	0,4	0,4%
B3 - Taxa de Evento Corporativo - Subscrição (Variável)	N/A	N/A	0%
Custos de Marketing e Outros Custos	100.000,00	0,03	0,02%
TOTAL A SER PAGO PELO FUNDO			0,00%
Comissão de Distribuição	7.962.500,82	2,03	1,75%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	849.648,06	0,22	0,19%
TOTAL A SER PAGO PELA GESTORA			0,00%
TOTAL DE CUSTOS DA OFERTA	**13.421.753,06**	**3,42**	**2,95%**

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

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R$ 455.000.047,12 (quatrocentos e cinquenta e cinco milhões e quarenta e sete reais e doze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. Em caso de emissão total ou parcial 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.

O CUSTO UNITÁRIO POR NOVA 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.

Não aplicável.

(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 coas, se for o caso

Regulamento do Fundo

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo no item "Do Fundo", "Do Objetivo", "Da Política de Investimentos", "Da Política de Exploração dos Ativos", "Das Cotas", "Das Ofertas Públicas de Cotas do Fundo", "Das Novas Emissões de Cotas", "Da Taxa de Ingresso", "Da Política de Distribuição de Resultados", "Da Administração", "Das Obrigações e Responsabilidades da Administradora", "Das Vedações da Administradora", "Da Remuneração da Administradora", "Da Gestora", "Da Substituição da Administradora e/ou da Gestora", "Da Divulgação de Informações", "Da Assembleia Geral dos Cotistas", "Do Representante dos Cotistas", "Das Demonstrações Financeiras".

As obrigações da Administradora previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento no artigo 22 do "Da Administração".

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 "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "*Fundo de Investimento Imobiliário VBI Logístico*". 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.

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 Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, 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 VBI Logístico*", 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, os Coordenadores realizarão a inserção neste Prospecto Definitivo das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472, consta do Anexo VI 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	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com Telefone: + 55 (11) 3383-2715
Gestora	**VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.** Rua Funchal, n° 418, 27° andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060, São Paulo - SP E-mail: smagalhaes@vbirealestate.com legal@vbirealestate.com Telefone: +55 (11) 2344-2525

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	**BANCO ITAÚ BBA S.A.** Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares CEP 04538-132, São Paulo - SP Telefone: +55 (11) 98808-9163
Coordenador	**BANCO SAFRA S.A.** Avenida Paulista, nº 2.100, 17º andar CEP 01310-930 - São Paulo - SP Telefone:+ 55 (11) 3175-9768
Coordenador	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon CEP 22440-032 - Rio de Janeiro, RJ Telefone:+ 55 (11) 4871-4448
Assessor Jurídico dos Coordenadores	**CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS** Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar, CEP 05426-100, São Paulo - SP Telefone: + 55 (11) 3089-6500
Assessor Jurídico da Gestora	**i2A Advogados** Rua Butantã, nº 336, 4º andar CEP 05424-000, São Paulo, SP Telefone: (11) 5102-5400
Escriturador e Custodiante	**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ E-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com Telefone: + 55 (11) 3383-2715

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

Auditor Independente	**PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES** Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 9º, 10º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º andares, Torre Torino, Água Branca CEP 05001-100 - São Paulo – SP Telefone: (11) 3674-2286

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, AOS COORDENADORES 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 05 de julho de 2018, sob o código 0318026.

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 ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

Os Coordenadores garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomaram todas as cautelas e agiram 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, 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"), pela Instrução CVM 472, 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 Instrução CVM 472, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores https://www.btgpactual.com/assetmanagement/fundos-btg-pactual, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento.

A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista neste artigo, enviar as informações periódicas sobre o Fundo à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

As informações ou documentos referidos no Capítulo "Da Divulgação de Informações" do Regulamento podem ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Para fins do disposto no Regulamento considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Público-alvo do Fundo

O Fundo é destinado ao público em geral, sejam eles pessoas naturais ou jurídicas em geral, fundos de investimento, regimes próprios de previdência social, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e sociedades de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e, em qualquer dos casos, que aceitem os riscos inerentes ao investimento no Fundo, vedada a colocação para clubes de investimento.

Objetivo e Política de Investimento

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

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

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

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

O Fundo investirá, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido nos Ativos Alvo, e poderá ainda adquirir os ativos abaixo listados até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos"):

I. letras de crédito imobiliário de emissão de uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Banco Central do Brasil, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo Financeiro, conforme aplicável ("Instituição Financeira Autorizada");

II. letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada;

III. letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's;

IV. certificados de recebíveis imobiliários que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (a) classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo Fundo; e

V. projetos imobiliários na área logística, incluindo incorporação ou expansão de terrenos.

O Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos do Regulamento, serão aplicadas em (em conjunto, "Ativos Financeiros"):

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

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

Política de distribuição de resultados

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

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

Para arcar com as despesas dos Ativos, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do Fundo, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

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

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

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

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

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

VI. despesas de decoração e paisagismo;

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

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

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

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

Taxa de Administração

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração composta pela soma dos itens "(a)", "(b)" e "(c)" abaixo, limitada a 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido total do Fundo ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observados os valores mensais mínimos abaixo descritos:

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

Patrimônio Líquido	Taxa
Até R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais)	0,20%
De R$ 200.000.000,01 (duzentos milhões de reais e um centavo) até R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais)	0,15%
De R$ 400.000.000,01 (quatrocentos milhões de reais e um centavo) até R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais)	0,125%
Acima de R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais)	0,10%

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

Patrimônio Líquido	Taxa de Gestão
Até R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais)	1,05%
De R$ 400.000.000,01 (quatrocentos milhões de reais e um centavo) até R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais)	0,90%
Acima de R$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais)	0,80%

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

(c) o equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R$5.000,00 (cinco mil reais) anualmente atualizado pelo IGPM/FGV em janeiro de cada ano, correspondente ao serviço de escrituração de Cotas do Fundo. A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

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

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

Carteira de Ativos do Fundo

Ao término do mês de junho de 2023, a carteira do Fundo é composta dos seguintes Ativos:

Os Ativos integrantes da carteira do Fundo estão localizados nas principais regiões metropolitanas e centros logísticos do país, com destaque para a Região Metropolitana de São Paulo, observadas as seguintes proporções de alocação:

Os ativos que compõe o portfólio do Fundo possuem uma carteira de locatários que possuem contratos de locação de diferentes tipos (típicos e atípicos) e possuem vencimentos com prazos longos tornando o portfólio do Fundo resiliente.

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.

Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo

Perfil da Administradora

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("BTG PSF"), controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A BTG PSF é a maior Administradora de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R$ 61 bilhões e 149 fundos sob administração, concentrando aproximadamente 23% do mercado, considerando os dados disponíveis em janeiro de 2023. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários com qualificação técnica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave na estratégia da empresa.

Fonte: ANBIMA.

Perfil da Gestora

A VBI Real Estate é uma gestora de recursos independente 100% focada em ativos reais. Sua missão é identificar as melhores oportunidades, investindo no desenvolvimento e na gestão de projetos nos diversos setores do mercado imobiliário ao longo de toda a estrutura de capital. Com mais de 10 anos de atuação, é gerida por profissionais com vasta experiência no mercado imobiliário. A VBI acumula R$ 7,9 bilhões captados através de fundos de private equity, veículos de co-investimento, joint ventures e fundo de investimento imobiliário listados. Sua base de investidores conta com investidores institucionais e individuais, nacionais e estrangeiros.

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. Alguns titulares de 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 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 confiram 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.

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
ANEXO II	CONSULTA FORMAL E TERMO DE APURAÇÃO DE VOTOS DA APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA
ANEXO III	OFERTA ATO DE RE-RATIFICAÇÃO DA OFERTA E FATO RELEVANTE
ANEXO IV	VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO
ANEXO V	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO VI	INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(a) Gestora: **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.**, instituição autorizada pela CVM para a administração profissional de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 11.112, de 18 de junho de 2010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.274.775/0001-71, com sede na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("**Gestora**");

(b) Coordenador Líder da Oferta: **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78, sociedade habilitada para atuar na distribuição das Cotas, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta;

(c) Custodiante: **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0001-45, devidamente autorizada a prestar os serviços de custódia de valores mobiliários;

(d) Escriturador: **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, para prestar os serviços de escrituração das Cotas, estando devidamente habilitado para tanto junto à CVM; e

(e) Auditor Independente: **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.**, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 370, 8º andar, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.366.936/0001.25, como auditor independente do Fundo.

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

Rio de Janeiro, 30 de maio de 2018.

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

DIANA FALCAO CAZES:09826047775 Digitally signed by DIANA FALCAO CAZES:09826047775 Date: 2018.05.30 15:46:12 -03'00'

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

(administradora do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico)

Testemunhas:

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

Nome:

CPF:

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

Nome:

CPF:

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

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 22f4b2fe827f5ba0640dee3bcd38d13a

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

Características do registro

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

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

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

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

Características do documento original

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

Assinaturas digitais do documento original

Certificado:
CN=RENATA VILAS BOAS ARAUJO COHN:10476485711, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 14/02/2018 à 14/02/2019
Data/Hora computador local: 30/05/2018 11:47:04
Carimbo do tempo: Não

Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 14/02/2018 à 14/02/2019
Data/Hora computador local: 30/05/2018 11:45:48
Carimbo do tempo: Não

Certificado:
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 14/02/2018 à 14/02/2019
Data/Hora computador local: 30/05/2018 11:46:12
Carimbo do tempo: Não

Certificado:
CN=MAURICIO DA SILVA MAGALHAES SEVERINO:10947309713, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 09/02/2018 à 09/02/2019
Data/Hora computador local: 30/05/2018 11:46:39
Carimbo do tempo: Não

REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO

DO FUNDO

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

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

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

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

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

DO OBJETIVO

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

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

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

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

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

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

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

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

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

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

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

I. letras de crédito imobiliário de emissão de uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Banco Central do Brasil, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo Financeiro, conforme aplicável ("Instituição Financeira Autorizada");

II. letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada;

III. letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's; e

IV. certificados de recebíveis imobiliários que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (a) classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo **FUNDO**.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

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

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

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

DAS COTAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DA TAXA DE INGRESSO

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

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

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

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

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

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

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

III. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

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

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

VI. despesas de decoração e paisagismo;

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

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

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

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

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

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

DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

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

I. distribuição de Cotas;

II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e a Gestora em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;

III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

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

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

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

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

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

I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. escrituração de Cotas;

IV. custódia de Ativos Financeiros;

V. auditoria independente; e

VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

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

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

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

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

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

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

I. realizar a alienação ou a aquisição dos Ativos descritos no artigo 9º deste Regulamento, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e conforme orientação da Gestora, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;

II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas e dos

profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;

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

V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;

VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capitulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XI. observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral; e

XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

§ 1º - O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º- Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** e a Gestora acompanharão todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considerem, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a Gestora, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto, desde que permitido pela regulamentação aplicável.

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 26 - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

I. receber depósito em sua conta corrente;

II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;

III. contrair ou efetuar empréstimo;

IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;

V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;

VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;

VII. vender à prestação Cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, Gestora ou consultor especializado, entre o **FUNDO** e os Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de Cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;

X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º - As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 27 - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração composta pela soma dos itens (a), (b) e (c) abaixo, limitada a 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido total do **FUNDO** ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observados os valores mensais mínimos abaixo descritos:

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

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

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

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

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

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

§ 1º - A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

DA GESTORA

Art. 28 - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM 472, contratou, em nome do **FUNDO**, a **VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.**, com sede na Rua Funchal, 418, 27º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.274.775/0001-71, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório CVM nº 11.112, de 18 de junho de 2010 ("Gestora"), para prestar os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

Art. 29 - A Gestora realizará a gestão profissional da carteira do **FUNDO**, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, no Regulamento e no Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento, celebrado entre o **FUNDO** e a Gestora ("Contrato de Gestão"):

I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar os valores mobiliários (ou seja, os ativos descritos no artigo 10 deste Regulamento) existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

II. monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;

III. monitorar os investimentos nos ativos descritos no artigo 10 deste Regulamento realizados pelo **FUNDO**.

IV. identificar, avaliar e acompanhar os imóveis e SPEs que integram ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;

V. negociar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos imóveis e SPEs integrantes do patrimônio do **FUNDO** e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

VI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como de exploração do direito de superfície dos respectivos imóveis e SPEs, realizando diretamente tais serviços na forma prevista na regulamentação aplicável, ou fiscalizando os serviços prestados por terceiros;

VII. sugerir à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**;

VIII. acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis que compõem, ou que venham a compor, o patrimônio do **FUNDO**;

IX. discutir propostas de locação dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

X. monitorar os investimentos em imóveis e SPEs realizados pelo **FUNDO**;

XI. recomendar à **ADMINISTRADORA** a estratégia de investimento e desinvestimento em imóveis e em SPEs;

XII. elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO** na área imobiliária;

XIII. representar o **FUNDO**, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e

XIV. recomendar à **ADMINISTRADORA** a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou sua valorização.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** confere amplos e irrestritos poderes à Gestora para que este adquira os ativos indicados no artigo 10 deste Regulamento, de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

§ 2º - A Gestora deverá recomendar à **ADMINISTRADORA** a aquisição e/ou a alienação de imóveis e de participação do **FUNDO** em SPEs, atendendo, sempre, a política de investimento prevista neste Regulamento e a legislação aplicável. Nesse sentido, nas situações em que a Gestora venha a encontrar algum imóvel ou SPE que atenda aos critérios de elegibilidade previstos neste Regulamento, ou que a Gestora entenda que um determinado imóvel ou participação do **FUNDO** em SPE deva ser alienado, será seguido o fluxo operacional acordado entre a **ADMINISTRADORA** e a Gestora. Nesse mesmo sentido, sempre que a Gestora encontrar potenciais locatários para alugar ou arrendar os imóveis objeto de investimento pelo **FUNDO**, recomendará à **ADMINISTRADORA** a celebração dos instrumentos jurídicos necessários, nos termos previstos no fluxo operacional acordado entre a **ADMINISTRADORA** e a Gestora.

Art. 30 - A Gestora exercerá o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do **FUNDO**, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

Art. 31 - A Gestora, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

Art. 32 - A Gestora exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento, sendo que a Gestora tomará as decisões de voto com base em suas

próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do **FUNDO** sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

Art. 33 - A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: http://www.vbirealestate.com/site/institucional

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

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E/OU DA GESTORA

Art. 34 - A **ADMINISTRADORA** e/ou a Gestora serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

a) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento, se for o caso; e

b) no caso de renúncia ou descredenciamento da **ADMINISTRADORA**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a Assembleia Geral de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II, deste artigo.

§ 5º - Aplica-se o disposto no § 1º, inciso II, deste artigo, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** e/ou a Gestora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 35 - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 36 - A **ADMINISTRADORA** prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as

informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista neste artigo, enviar as informações periódicas sobre o **FUNDO** à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Art. 37 - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do Cotista do **FUNDO**.

Art. 38 - Compete ao Cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 39 - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 40 - Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à assembleia geral de Cotistas do **FUNDO** ("Assembleia Geral") deliberar sobre:

I. demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;

II. alteração deste Regulamento;

III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e/ou da Gestora;

IV. emissão de novas Cotas em montante superior ao Capital Autorizado;

V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;

VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;

VII. definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do **FUNDO**;

IX. eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;

X. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;

XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e

XII. alteração da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA**.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral referida no § 1º somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** e/ou da Gestora, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas.

Art. 41 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos Cotistas ou dos representantes de Cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 42 - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, observadas as seguintes disposições:

I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral;

II. a convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral; e

III. o aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

§ 1º - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

a) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral;

b) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 41, § 1º, no artigo 42, § 3º e no artigo 47, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Art. 43 - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Art. 44 - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral ("Maioria Simples").

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO,** caso este tenha até 100 (cem) Cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de Cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e (vii) alteração da taxa de administração da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 45 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Parágrafo Único - Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

Art. 46 - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 47 - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os Cotistas.

§ 2º - É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais Cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de Cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 48 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim

de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II, da Instrução CVM 472.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º - Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela **ADMINISTRADORA** até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

Art. 49 - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

a) a **ADMINISTRADORA** ou a Gestora;

b) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da Gestora;

c) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;

d) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;

e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e

f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 1º - A verificação do item (d) do *caput* deste artigo 49 cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§ 2º - Não se aplica a vedação prevista no *caput* deste artigo 49 quando:

a) os únicos Cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas *caput* deste artigo 49;

b) houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou

c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade

de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 50 - O **FUNDO** poderá ter até 3(três) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de até 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO,** em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os seguintes requisitos:

I. ser Cotista do **FUNDO**;

II. não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos Cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) Cotistas.

§ 3º - Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a Assembleia Geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 46, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e

b) nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de Cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de Cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Art. 51 - Compete ao representante dos Cotistas:

I. fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de Cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral;

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo.

§ 2º - Os representantes de Cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 52 - Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 53 - Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

Art. 54 - Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 55 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 56 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

Art. 57 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 58 - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, as regras gerais da CVM sobre fundos de investimento.

Art. 59 - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

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

Art. 60 - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

a) no prazo de 15 (quinze) dias:

I. o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

II. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

Art. 61 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 62 - A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 63 - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

1º RTD-RJ Protocolo 1907755 Selo ECOM90487-IEI. RJ,30/05/2018
Nº de controle: b79154418211bb4d572c2cd05aecafda

DO FORO

Art. 64 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 30 de maio de 2018.

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2018.05.30 15:47:34 -03'00'

DIANA FALCAO CAZES:09826047775 Digitally signed by DIANA FALCAO CAZES:09826047775 Date: 2018.05.30 15:47:50 -03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO**

ANEXO I

CONDIÇÕES DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

No âmbito da primeira emissão de Cotas do **FUNDO**, serão emitidas, inicialmente, até 3.150.000 (três milhões e cento e cinquenta mil) Cotas, todas com valor nominal unitário de R$ 100,00 (cem reais) cada, na data da primeira integralização de Cotas do **FUNDO** ("Data de Emissão"), a serem integralizadas em moeda corrente nacional, perfazendo o montante de até R$ 315.000.000,00 (trezentos e quinze milhões de reais), observado que a quantidade de Cotas poderá ser aumentada em até 35% (trinta e cinco por cento) com o exercício, total ou parcial, de opção de lote adicional e/ou da opção de lote suplementar, totalizando, desse modo, até 4.252.500 (quatro milhões, duzentos e cinquenta e dois mil e quinhentas) Cotas, conforme a demanda apurada após a conclusão de processo de coleta de intenção de investidores, a ser realizado nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), conforme procedimento a ser descrito nos prospectos e demais documentos da oferta, perfazendo o montante total de até R$ 425.250.000 (quatrocentos e vinte e cinco milhões e duzentos e cinquenta mil reais). O procedimento de subscrição e integralização das Cotas objeto da primeira emissão de Cotas do **FUNDO** será definido nos prospectos e demais documentos da oferta.

Será admitida a possibilidade de distribuição parcial das Cotas no âmbito da primeira emissão de Cotas do **FUNDO**, sendo certo que a **ADMINISTRADORA** deverá cancelar as Cotas não distribuídas, observada a colocação mínima de 1.500.000 (um milhão e quinhentas) Cotas, correspondente a R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão ("Patrimônio Mínimo"), e a regulamentação aplicável.

O **FUNDO** entrará em funcionamento após a autorização da CVM. Caso o Patrimônio Mínimo não seja atingido, a oferta será cancelada, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas em moeda corrente, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas da emissão, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Ativos Financeiros realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Não será cobrada taxa de ingresso na primeira emissão de Cotas do Fundo, sendo certo que os custos incorridos com a referida emissão e a respectiva oferta de Cotas serão arcados pelo **FUNDO**.

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: b79154418211bb4d572c2cd05aecafda

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 30/05/2018 , protocolado sob o nº 1907755 e averbado ao protocolo nº 1907754, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro

1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o no de protocolo 1907755

CUSTAS:
Emolumentos: R$ 111,11
Distribuidor: R$ 20,21
Lei 3217/99: R$ 25,36
Lei 4.664/05: R$ 6,34
Lei 111/06: R$ 6,34
Lei 6281/12: R$ 5,07
ISSQN: R$ 5,84
Total: R$ 180,27

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalizaçao Eletrônico
ECOM90487-IEI
Consulte a validade do selo em:
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

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

Características do documento original

Arquivo:	Regulamento FII VBI - (v.30.05.pdf
Páginas:	35
Nomes:	1
Descrição:	Regulamento

Assinaturas digitais do documento original

Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 14/02/2018 à 14/02/2019
Data/Hora computador local: 30/05/2018 11:47:34
Carimbo do tempo: Não

Certificado:
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 14/02/2018 à 14/02/2019
Data/Hora computador local: 30/05/2018 11:47:50
Carimbo do tempo: Não

ANEXO II

CONSULTA FORMAL E TERMO DE APURAÇÃO DE VOTOS DA APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Rio de Janeiro, 28 de julho de 2023.

Aos

Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO** ("Cotistas").

Ref.: Procedimento de Consulta Formal para Deliberação dos Cotistas – Assembleia Geral Extraordinária

Prezados Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO,** fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 30.629.603/0001-18 ("Fundo"), vem, por meio da presente, convocar V.Sa. para participar da **Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal** ("Consulta Formal"), utilizando-se de plataforma para voto à distância, conforme facultado pelo artigo 21 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472") e nos termos do artigo 48 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), a qual tem por objeto deliberar sobre as seguintes matérias ("Ordem do Dia"):

(i) a aprovação da realização da oferta pública de distribuição de cotas da 4ª emissão do Fundo ("4ª Emissão"), a qual será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), a ser realizada em regime de melhores esforços, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160"), da Instrução CVM nº 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), conforme condições abaixo, sem prejuízo das demais condições que venham a ser estabelecidas nos termos dos documentos da Oferta:

1. Colocação: A Oferta consistirá em oferta pública de distribuição primária, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pelo Coordenador Líder, sendo permitido a este contratar instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para auxiliar na coordenação da Oferta ("Coordenadores Contratados"). Adicionalmente, a Oferta poderá contar com a adesão de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Participantes Especiais", e, em conjunto com o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, as "Instituições

Participantes da Oferta"). A Oferta será submetida ao rito de registro automático junto à CVM, conforme previsto no artigo 26, VII, da Resolução CVM nº 160.

2. **Número da Emissão e Série**: A presente emissão representa a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo. A 4ª Emissão será realizada em série única.

3. **Montante Inicial da Oferta**: O montante da Oferta será de, inicialmente, até R$ 455.000.047,12 (quatrocentos e cinquenta e cinco milhões e quarenta e sete reais e doze centavos), calculado a partir do Preço de Emissão (conforme abaixo definido), sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser: (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

4. **Quantidade de Novas Cotas**: A quantidade de novas cotas emitidas pelo Fundo será de 3.929.528 (três milhões, novecentas e vinte e nove mil e quinhentas e vinte e oito) novas cotas ("Novas Cotas", e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas"), podendo tal quantidade ser: (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

5. **Preço de Emissão**: O preço de emissão será de R$ 115,79 (cento e quinze reais e setenta e nove centavos) por cota, equivalente ao valor patrimonial unitário das Cotas até então emitidas pelo Fundo em 30 de junho de 2023 ("Preço de Emissão") fixado pela Administradora, na forma do artigo 18 do Regulamento do Fundo, conforme recomendação da **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71 ("Gestor").

6. **Taxa de Distribuição Primária**: Os pagamentos dos custos da Oferta que sejam de responsabilidade do Fundo, serão arcados por este. Adicionalmente, no âmbito da Oferta, a Administradora, conforme recomendação do Gestor, poderá estabelecer a cobrança, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), de um valor equivalente a um determinado percentual fixo calculado sobre o Preço de Emissão por Nova Cota subscrita e integralizada ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento de parte ou da totalidade dos custos da Oferta, sendo certo que: (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo ou do Gestor, conforme venha a ser definido nos documentos da Oferta; e (iii) os montantes relativos ao Montante Inicial da Oferta, ao Montante Mínimo da Oferta, e os demais valores acima descritos não incluem a Taxa de Distribuição Primária, de modo que, caso ela seja

estabelecida nos termos dos documentos da Oferta, a Administradora estará autorizada a realizar os devidos ajustes por meio de ato da Administradora.

7. Preço de Subscrição: Caso a Administradora, conforme recomendação do Gestor, estabeleça a cobrança da Taxa de Distribuição Primária, o preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Subscrição").

8. Lote Adicional: A Administradora e o Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, e sem a necessidade de pedido ou de modificação da Oferta, poderão optar por acrescer a quantidade inicial da Notas Cotas em até 25% (vinte e cinco por cento), equivalente a 982.382 (novecentas e oitenta e duas mil e trezentas e oitenta e duas) Novas Cotas, representando o valor de R$ 113.750.011,78 (cento e treze milhões, setecentos e cinquenta mil, onze reais e setenta e oito centavos), a serem emitidas nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160 ("Lote Adicional" e "Novas Cotas do Lote Adicional", respectivamente), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou de modificação dos termos da 4ª Emissão. As Novas Cotas do Lote Adicional poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

9. Lote Suplementar: Não será admitida a opção de distribuição de lote suplementar, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM nº 160.

10. Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta: Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o montante mínimo equivalente ao montante de 172.727 (cento e setenta e duas mil e setecentas e vinte e sete) Novas Cotas, representando o valor de R$ 20.000.059,33 (vinte milhões e cinquenta e nove reais e trinta e três centavos) ("Montante Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial", respectivamente). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta deverão ser canceladas pela Administradora. 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, de comum acordo entre a Administradora, o Gestor e o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

11. Registro para Distribuição e Negociação: As Novas Cotas serão registradas para: (i) distribuição e liquidação 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 ("B3").

12. Direito de Preferência: Será assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), 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"), na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) dia útil após a divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado nos documentos da Oferta. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que: (i) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao escriturador e não perante o Coordenador Líder ("Período de Exercício do Direito de Preferência"). Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), conforme procedimentos operacionais da B3 e do escriturador e descritos nos documentos da Oferta, observado que os prazos para exercício do direito de preferência poderão ser alterados por meio de ato da Administradora. Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

13. Período de Distribuição: A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do Anúncio de Início, observado os termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160 ("Período de Distribuição").

14. Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas da 4ª Emissão: Nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM nº 27"), a Oferta poderá não contar com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores (conforme abaixo definido) das Novas Cotas subscritas. O pedido de subscrição (ou documento equivalente que venha a formalizar a aceitação dos investidores) a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27. As Novas Cotas deverão ser integralizadas na data de liquidação do Direito de Preferência e na Data de Liquidação da Oferta, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do escriturador, pelo Preço de Emissão e/ou Preço de Subscrição, conforme aplicável, observada a possibilidade de integralização, por determinados investidores, das Novas Cotas mediante a compensação de créditos por eles detidos contra o Fundo.

15. Público-Alvo da Oferta: O Público-Alvo da Oferta será o público investidor em geral, nos termos da Resolução CVM nº 160, conforme a ser definido nos documentos da Oferta ("Investidores").

16. Procedimento de Alocação: Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas (conforme definido nos documentos da Oferta), da demanda pelas Cotas, considerando os termos de aceitação da Oferta dos Investidores e o recebimento de ordens de investimento ou termos de aceitação da Oferta, conforme o caso e as características a dispostas nos documentos da Oferta, para (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido, (ii) realizar a alocação das Novas Cotas junto aos Investidores, conforme disposto nos documentos da Oferta e, (iii) em caso de excesso de demanda, verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Novas Cotas do Lote Adicional.

17. Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão utilizados para aquisição de Ativos Alvo e de Outros Ativos (conforme definido no Regulamento do Fundo), previstos no termos do artigo 4º do Regulamento, observada a política de investimento prevista no Regulamento, a serem selecionados pelo Gestor de forma ativa e discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, bem para o eventual pagamento de obrigações assumidas pelo Fundo, e o reforço de seu caixa, conforme ordem que venha a ser definida nos termos dos documentos da Oferta.

(ii) tendo em vista tratar-se de situação de potencial conflito de interesses, a aquisição no mercado secundário, pelo Fundo, de até a totalidade das cotas de emissão do **SBC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 31.907.591/0001-09 ("SBC FII"), administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42 e gerido pelo Gestor, tendo em vista que o Fundo e o SBC FII são geridos pelo Gestor, inclusive tendo como contrapartes pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, bem como veículos de investimento que sejam administrador pela Administradora e/ou geridos pelo Gestor, estando as respectivas partes, conforme o caso, obrigadas a observar os compromissos, obrigações e acordos de remuneração assumidos anteriormente à referida aquisição, sendo que o preço de aquisição das cotas de emissão do SBC FII será calculado considerando: (i) valor do respectivo imóvel detido pelo SBC FII, equivalente a R$ 279.200.000,00 (duzentos e setenta e nove milhões e duzentos mil reais); (ii) subtraído pelo total dos passivos do SBC FII, incluindo, mas não se limitando, o saldo devedor da operação de securitização (com os respectivos encargos e multas de pré-pagamento), bem como as eventuais obrigações de execução de contrapartidas junto às autoridades competentes, tributos, encargos, etc.; (iii) adicionado os demais ativos/recebíveis do SBC FII, incluindo mas não se limitando ao caixa do fundo, aluguéis a receber de competência anterior, etc., em data e valores a serem oportunamente definidos nos respectivos documentos da Transação, observadas os termos e condições que venham a ser negociados entre as respectivas partes;

(iii) tendo em vista tratar-se de situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 18, inciso XII, e do Artigo 34, ambos da Instrução CVM nº 472, autorizar a (i) aquisição e alienação pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliário administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou por sociedades de seu grupo econômico, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável ("FIIs Conflitados Administrador") e (ii) aquisição e alienação pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliário geridos pelo Gestor e/ou por sociedades de seu grupo econômico ("FIIs Conflitados Gestor" e, em conjunto com FIIs Conflitados Administrador, "FIIs Conflitados") desde que respeitados os critérios abaixo:

a) As aquisições em FIIs Conflitados deverá observar a limitação de até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo; e

b) os FIIs Conflitados deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro, nos termos da regulamentação aplicável.

(iv) autorizar que o Fundo, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) adquira cotas e fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora; (b) realize aquisições e alienações, incluindo operações compromissadas, tendo por objeto exclusivamente títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora; (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas ao Administrador; situações essas que caracterizam potencial de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, nos termos do artigo 18, inciso XII, e do artigo 34, ambos da Instrução CVM nº 472.

(v) aprovação da alteração do artigo 17 do Regulamento do Fundo, de modo a se aumentar o montante de novas cotas cuja emissão possa ser realizada por meio de ato do administrador (capital autorizado), de acordo com a seguinte redação:

"***Art. 17*** *– Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do* ***FUNDO****, a* ***ADMINISTRADORA****, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do* ***FUNDO****, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos Cotistas o direito de preferência nos termos da regulamentação aplicável, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais); (b) o volume da respectiva nova emissão seja igual ou inferior a 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo até então vigente; (c) o valor da subscrição da cota, equivalente ao preço de emissão somado aos custos da emissão, seja igual ou maior que o valor patrimonial das cotas na respectiva data de emissão ou outra data que venha a ser estabelecida nos termos dos documentos da nova emissão; (d) no mínimo 2/3 dos recursos captados*

na emissão anterior de cotas do Fundo tenham sido investidos em ativos alvos ou a alocação de recursos do Fundo em equivalentes de caixa seja menor que 5% do patrimônio líquido do Fundo; e (e) no mínimo 2/3 dos ativos alvos da respectiva nova emissão de Cotas estejam potencialmente identificados, para fins da realização da nova emissão ("Capital Autorizado")."

(vi) aprovação da alteração do artigo 48 do Regulamento do Fundo, de modo a modificar o prazo para envio das respostas dos Cotistas em processos de consulta formal, de acordo com a seguinte redação:

"***Art. 48*** *– As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela* ***ADMINISTRADORA*** *a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à* ***ADMINISTRADORA****, cuja resposta deverá ser enviada em prazo fixado pela* ***ADMINISTRADORA****, mediante recomendação da Gestora, observando os prazos mínimos e formalidades previstas na regulamentação aplicável."*

A deliberação da matéria exposta no item "(i)" depende da aprovação da maioria simples dos votos dos Cotistas que responderem a esta convocação. As deliberações das matérias do dia expostas nos itens "(ii)", "(iii)", "(iv)" "(v)" e "(vi)" apenas serão aprovadas por maioria de votos dos Cotistas votantes que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas, nos termos dos artigos 18 e 20, ambos da Instrução CVM nº 472. Assim sendo, solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma da presente consulta formal, até 28 de agosto de 2023.

Para fins de manifestação de voto por meio da plataforma eletrônica, os Cotistas receberão esta Consulta Formal também por e-mail e poderão enviar manifestação de voto eletronicamente, conforme orientações contidas no e-mail enviado e no material complementar a esta Consulta Formal publicado nesta data, elaborado pelo Gestor, que também apresentará informações a respeito da matéria a ser deliberada nos termos do item "ii" da Ordem do Dia ("Material Complementar"). O Material Complementar pode ser acessado por meio do link: https://static.btgpactual.com/media/outros/30629603000118_20230728_OUTROS.pdf.

Aos Cotistas que desejem receber as próximas convocações e consultas formais por meio eletrônico, pedimos que mantenham atualizadas suas informações cadastrais junto ao custodiante de suas Cotas.

Alternativamente, destacamos que os Cotistas que não possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas deverão encaminhar sua manifestação de voto para o e-mail ol-voto-eletronico-psf@btgpactual.com. Para manifestação de voto via e-mail, a carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista e enviada à Administradora, nos termos do Anexo I abaixo, do seguinte modo: (a) para Cotistas Pessoas Físicas: (i) com reconhecimento de firma; ou (ii) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) para Cotistas Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social

consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) para Cotistas Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou e procuração com firma reconhecida).

Ressaltamos que o Cotista que realizar o voto via plataforma não deverá realizar o envio da manifestação de voto via e-mail.

Ressaltamos que, nos termos do artigo 22 da Instrução CVM nº 472, somente podem votar os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data deste Edital de Convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Solicitamos aos Cotistas que não receberam a presente Consulta Formal através de correio eletrônico que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

A Administradora optou pela realização desta Consulta Formal de forma não presencial em decorrência dos recentes desdobramentos da expansão do coronavírus (Covid-19), com o objetivo de proteger os Cotistas, seus colaboradores e a sociedade em geral.

Os documentos referentes ao Fundo, podem ser acessados através do site da administradora no endereço: https://www.btgpactual.com/assetmanagement/administracao-fiduciaria.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail RI.FundosListados@btgpactual.com, e para o Gestor, por meio do e-mail ri@vbirealestate.com, para eventuais esclarecimentos adicionais.

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado até o dia 4 de setembro de 2023.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

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

ANEXO I – MODELO DE CARTA RESPOSTA

Ao

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, na qualidade de Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO**

Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 28 de julho de 2023

Em resposta à Consulta Formal enviada em 28 de julho de 2023 aos cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO,** fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 30.629.603/0001-18 ("Fundo"), manifesto abaixo meu voto com relação às matérias constantes da Ordem do:

Voto:

(i) aprovação da realização da oferta pública de distribuição de cotas da 4ª emissão do Fundo ("4ª Emissão"), a qual será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), a ser realizada em regime de melhores esforços, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), conforme condições descritas na Consulta Formal:

[ ] **SIM**, aprovo as matérias constantes da Ordem do Dia;
[ ] **NÃO**, não aprovo;
[ ] Abstenho-me de votar.
[ ] Abstenho-me de votar, por estar em situação de conflito de interesses ou por não dispor de direito de voto, nos termos da regulamentação aplicável.

(ii) tendo em vista tratar-se de situação de conflito de interesses, a aquisição no mercado secundário, pelo Fundo, de até a totalidade das cotas de emissão do **SBC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 31.907.591/0001-09 ("SBC FII"), administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42 e gerido pela **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor"), tendo em vista que o Fundo e o SBC FII são geridos pelo Gestor, inclusive tendo como contrapartes pessoas que sejam ligadas à Administradora ou ao Gestor, bem como veículos de investimento que sejam administrador pela Administradora e/ou geridos pelo Gestor, estando as respectivas partes, conforme o caso, a observar os compromissos, obrigações e acordos de remuneração assumidos anteriormente à referida aquisição:

[ ] **SIM**, aprovo as matérias constantes da Ordem do Dia;

[ ] **NÃO**, não aprovo;

[ ] Abstenho-me de votar.

[ ] Abstenho-me de votar, por estar em situação de conflito de interesses ou por não dispor de direito de voto, nos termos da regulamentação aplicável.

(iii) tendo em vista tratar-se de situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 18, inciso XII, e do Artigo 34, ambos da Instrução CVM nº 472, autorizar a (i) aquisição e alienação pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliário administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou por sociedades de seu grupo econômico, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável ("FIIs Conflitados Administrador") e (ii) aquisição e alienação pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliário geridos pelo Gestor e/ou por sociedades de seu grupo econômico ("FIIs Conflitados Gestor" e, em conjunto com FIIs Conflitados Administrador, "FIIs Conflitados") desde que respeitados os critérios abaixo:

a) As aquisições em FIIs Conflitados deverá observar a limitação de até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo; e

b) os FIIs Conflitados deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro, nos termos da regulamentação aplicável.

[ ] **SIM**, aprovo as matérias constantes da Ordem do Dia;

[ ] **NÃO**, não aprovo;

[ ] Abstenho-me de votar.

[ ] Abstenho-me de votar, por estar em situação de conflito de interesses ou por não dispor de direito de voto, nos termos da regulamentação aplicável.

(iv) autorizar que o Fundo, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) adquira cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela administradora; (b) realize aquisições e alienações, incluindo operações compromissadas, tendo por objeto exclusivamente títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora; (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas ao Administrador; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, nos termos do artigo 18, inciso XII, e do artigo 34, ambos a Instrução CVM nº 472:

[ ] **SIM**, aprovo as matérias constantes da Ordem do Dia;

[ ] **NÃO**, não aprovo;

[ ] Abstenho-me de votar.

[ ] Abstenho-me de votar, por estar em situação de conflito de interesses ou por não dispor de direito de voto, nos termos da regulamentação aplicável.

(v) aprovação da alteração do artigo 17 do Regulamento do Fundo, de modo a se aumenta o montante de novas cotas cuja emissão possa ser realizada por meio de ato do Administradora (capital autorizado), de acordo com a redação constante da Consulta Formal:

[ ] **SIM**, aprovo as matérias constantes da Ordem do Dia;

[ ] **NÃO**, não aprovo;

[ ] Abstenho-me de votar.

[ ] Abstenho-me de votar, por estar em situação de conflito de interesses ou por não dispor de direito de voto, nos termos da regulamentação aplicável.

(vi) aprovação da alteração do artigo 48 do Regulamento do Fundo, de modo a modificar o prazo para envio das respostas dos Cotistas em processos de consulta formal, de acordo com a redação constante da Consulta Formal:

[ ] **SIM**, aprovo as matérias constantes da Ordem do Dia;

[ ] **NÃO**, não aprovo;

[ ] Abstenho-me de votar.

[ ] Abstenho-me de votar, por estar em situação de conflito de interesses ou por não dispor de direito de voto, nos termos da regulamentação aplicável.

_____, _____ de _____ de 2023.

_____

Nome do Cotista:

CPF/CNPJ:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO

CNPJ/ME nº 30.629.603/0001-18

PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL

INICIADO EM 28 DE JULHO DE 2023

TERMO DE APURAÇÃO

Na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 30.629.603/0001-18 ("Fundo"), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 501, 5º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob nº 59.281.253/0001-23 ("Administrador"), por meio deste instrumento, apura, na forma de sumário, o resultado dos votos dos titulares de cotas de emissão do Fundo ("Cotas" e "Cotistas", respectivamente), no âmbito de Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada de forma não presencial, por meio da consulta formal enviada aos Cotistas pelo Administrador no dia **28 de julho de 2023**, conforme facultado pelo Art. 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472" e "Consulta Formal", respectivamente).

Por meio da Consulta Formal, os Cotistas foram convocados a deliberar sobre a aprovação da seguinte ordem do dia ("Deliberação"):

(i) a aprovação da realização da oferta pública de distribuição de cotas da 4ª emissão do Fundo ("4ª Emissão"), a qual será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários

("Coordenador Líder"), a ser realizada em regime de melhores esforços, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160"), da Instrução CVM nº 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), conforme condições abaixo, sem prejuízo das demais condições que venham a ser estabelecidas nos termos dos documentos da Oferta:

1. Colocação: A Oferta consistirá em oferta pública de distribuição primária, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pelo Coordenador Líder, sendo permitido a este contratar instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para auxiliar na coordenação da Oferta ("Coordenadores Contratados"). Adicionalmente, a Oferta poderá contar com a adesão de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Participantes Especiais", e, em conjunto com o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, as "Instituições Participantes da Oferta"). A Oferta será submetida ao rito de registro automático junto à CVM, conforme previsto no artigo 26, VII, da Resolução CVM nº 160.

2. Número da Emissão e Série: A presente emissão representa a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo. A 4ª Emissão será realizada em série única.

3. Montante Inicial da Oferta: O montante da Oferta será de, inicialmente, até R$ 455.000.047,12 (quatrocentos e cinquenta e cinco milhões e quarenta e sete reais e doze centavos), calculado a partir do Preço de Emissão (conforme abaixo definido), sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser: (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

4. Quantidade de Novas Cotas: A quantidade de novas cotas emitidas pelo Fundo será de 3.929.528 (três milhões, novecentas e vinte e nove mil e quinhentas e vinte e

oito) novas cotas ("Novas Cotas", e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas"), podendo tal quantidade ser: (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

5. Preço de Emissão: O preço de emissão será de R$ 115,79 (cento e quinze reais e setenta e nove centavos) por cota, equivalente ao valor patrimonial unitário das Cotas até então emitidas pelo Fundo em 30 de junho de 2023 ("Preço de Emissão") fixado pela Administradora, na forma do artigo 18 do Regulamento do Fundo, conforme recomendação da **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71 ("Gestor").

6. Taxa de Distribuição Primária: Os pagamentos dos custos da Oferta que sejam de responsabilidade do Fundo, serão arcados por este. Adicionalmente, no âmbito da Oferta, a Administradora, conforme recomendação do Gestor, poderá estabelecer a cobrança, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), de um valor equivalente a um determinado percentual fixo calculado sobre o Preço de Emissão por Nova Cota subscrita e integralizada ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento de parte ou da totalidade dos custos da Oferta, sendo certo que: (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo ou do Gestor, conforme venha a ser definido nos documentos da Oferta; e (iii) os montantes relativos ao Montante Inicial da Oferta, ao Montante Mínimo da Oferta, e os demais valores acima descritos não incluem a Taxa de Distribuição Primária, de modo que, caso ela seja estabelecida nos termos dos documentos da Oferta, a Administradora estará autorizada a realizar os devidos ajustes por meio de ato da Administradora.

7. Preço de Subscrição: Caso a Administradora, conforme recomendação do Gestor, estabeleça a cobrança da Taxa de Distribuição Primária, o preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Subscrição").

8. Lote Adicional: A Administradora e o Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, e sem a necessidade de pedido ou de modificação da Oferta, poderão optar por acrescer a quantidade inicial da Notas Cotas em até 25% (vinte e cinco por cento), equivalente a 982.382 (novecentas e oitenta e duas mil e trezentas e oitenta e duas) Novas Cotas, representando o valor de R$ 113.750.011,78 (cento e treze milhões, setecentos e cinquenta mil, onze reais e setenta e oito centavos), a serem emitidas nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160 ("Lote Adicional" e "Novas Cotas do Lote Adicional", respectivamente), sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou de modificação dos termos da 4ª Emissão. As Novas Cotas do Lote Adicional poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

9. Lote Suplementar: Não será admitida a opção de distribuição de lote suplementar, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM nº 160.

10. Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta: Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que respeitado o montante mínimo equivalente ao montante de 172.727 (cento e setenta e duas mil e setecentas e vinte e sete) Novas Cotas, representando o valor de R$ 20.000.059,33 (vinte milhões e cinquenta e nove reais e trinta e três centavos) ("Montante Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial", respectivamente). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta deverão ser canceladas pela Administradora. 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, de comum acordo entre a Administradora, o Gestor e o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

11. Registro para Distribuição e Negociação: As Novas Cotas serão registradas para: (i) distribuição e liquidação 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 ("B3").

12. Direito de Preferência: Será assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), 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"), na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) dia útil após a divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado nos documentos da Oferta. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que: (i) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao escriturador e não perante o Coordenador Líder ("Período de Exercício do Direito de Preferência"). Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), conforme procedimentos operacionais da B3 e do escriturador e descritos nos documentos da Oferta, observado que os prazos para exercício do direito de preferência

poderão ser alterados por meio de ato da Administradora. Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

13. Período de Distribuição: A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do Anúncio de Início, observado os termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160 ("Período de Distribuição").

14. Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas da 4ª Emissão: Nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM nº 27"), a Oferta poderá não contar com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores (conforme abaixo definido) das Novas Cotas subscritas. O pedido de subscrição (ou documento equivalente que venha a formalizar a aceitação dos investidores) a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27. As Novas Cotas deverão ser integralizadas na data de liquidação do Direito de Preferência e na Data de Liquidação da Oferta, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do escriturador, pelo Preço de Emissão e/ou Preço de Subscrição, conforme aplicável, observada a possibilidade de integralização, por determinados investidores, das Novas Cotas mediante a compensação de créditos por eles detidos contra o Fundo.

15. Público-Alvo da Oferta: O Público-Alvo da Oferta será o público investidor em geral, nos termos da Resolução CVM nº 160, conforme a ser definido nos documentos da Oferta ("Investidores").

16. Procedimento de Alocação: Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, para a

verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas (conforme definido nos documentos da Oferta), da demanda pelas Cotas, considerando os termos de aceitação da Oferta dos Investidores e o recebimento de ordens de investimento ou termos de aceitação da Oferta, conforme o caso e as características a dispostas nos documentos da Oferta, para (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido, (ii) realizar a alocação das Novas Cotas junto aos Investidores, conforme disposto nos documentos da Oferta e, (iii) em caso de excesso de demanda, verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Novas Cotas do Lote Adicional.

17. Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão utilizados para aquisição de Ativos Alvo e de Outros Ativos (conforme definido no Regulamento do Fundo), previstos no termos do artigo 4º do Regulamento, observada a política de investimento prevista no Regulamento, a serem selecionados pelo Gestor de forma ativa e discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, bem para o eventual pagamento de obrigações assumidas pelo Fundo, e o reforço de seu caixa, conforme ordem que venha a ser definida nos termos dos documentos da Oferta.

(ii) tendo em vista tratar-se de situação de potencial conflito de interesses, a aquisição no mercado secundário, pelo Fundo, de até a totalidade das cotas de emissão do **SBC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 31.907.591/0001-09 ("SBC FII"), administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42 e gerido pelo Gestor, tendo em vista que o Fundo e o SBC FII são geridos pelo Gestor, inclusive tendo como contrapartes pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, bem como veículos de investimento que sejam administrador pela Administradora e/ou geridos pelo Gestor, estando as respectivas partes, conforme o caso, obrigadas a observar os compromissos, obrigações e acordos de remuneração assumidos anteriormente à referida aquisição, sendo que o preço de aquisição das cotas de emissão do SBC FII será calculado considerando: (i) valor do respectivo imóvel detido pelo SBC FII, equivalente a R$ 279.200.000,00 (duzentos e setenta e nove milhões e duzentos mil

reais); (ii) subtraído pelo total dos passivos do SBC FII, incluindo, mas não se limitando, o saldo devedor da operação de securitização (com os respectivos encargos e multas de pré-pagamento), bem como as eventuais obrigações de execução de contrapartidas junto às autoridades competentes, tributos, encargos, etc.; (iii) adicionado os demais ativos/recebíveis do SBC FII, incluindo mas não se limitando ao caixa do fundo, aluguéis a receber de competência anterior, etc., em data e valores a serem oportunamente definidos nos respectivos documentos da Transação, observadas os termos e condições que venham a ser negociados entre as respectivas partes;

(iii) tendo em vista tratar-se de situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 18, inciso XII, e do Artigo 34, ambos da Instrução CVM nº 472, autorizar a (i) aquisição e alienação pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliário administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou por sociedades de seu grupo econômico, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável ("FIIs Conflitados Administrador") e (ii) aquisição e alienação pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliário geridos pelo Gestor e/ou por sociedades de seu grupo econômico ("FIIs Conflitados Gestor" e, em conjunto com FIIs Conflitados Administrador, "FIIs Conflitados") desde que respeitados os critérios abaixo:

a) As aquisições em FIIs Conflitados deverá observar a limitação de até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo; e

b) os FIIs Conflitados deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro, nos termos da regulamentação aplicável.

(iv) autorizar que o Fundo, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) adquira cotas e fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora; (b) realize aquisições e alienações, incluindo operações compromissadas, tendo por objeto exclusivamente títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora; (c) ativos

financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas ao Administrador; situações essas que caracterizam potencial de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, nos termos do artigo 18, inciso XII, e do artigo 34, ambos da Instrução CVM nº 472.

(v) aprovação da alteração do artigo 17 do Regulamento do Fundo, de modo a se aumentar o montante de novas cotas cuja emissão possa ser realizada por meio de ato do administrador (capital autorizado), de acordo com a seguinte redação:

"***Art. 17*** *– Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do* ***FUNDO****, a* ***ADMINISTRADORA****, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do* ***FUNDO****, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos Cotistas o direito de preferência nos termos da regulamentação aplicável, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais); (b) o volume da respectiva nova emissão seja igual ou inferior a 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo até então vigente; (c) o valor da subscrição da cota, equivalente ao preço de emissão somado aos custos da emissão, seja igual ou maior que o valor patrimonial das cotas na respectiva data de emissão ou outra data que venha a ser estabelecida nos termos dos documentos da nova emissão; (d) no mínimo 2/3 dos recursos captados na emissão anterior de cotas do Fundo tenham sido investidos em ativos alvos ou a alocação de recursos do Fundo em equivalentes de caixa seja menor que 5% do patrimônio líquido do Fundo; e (e) no mínimo 2/3 dos ativos alvos da respectiva nova emissão de Cotas estejam potencialmente identificados, para fins da realização da nova emissão ("Capital Autorizado").*"

(vi) aprovação da alteração do artigo 48 do Regulamento do Fundo, de modo a modificar o prazo para envio das respostas dos Cotistas em processos de consulta formal, de acordo com a seguinte redação:

"***Art. 48** – As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em prazo fixado pela **ADMINISTRADORA**, mediante recomendação da Gestora, observando os prazos mínimos e formalidades previstas na regulamentação aplicável."*

Foram recebidas respostas à Consulta Formal de Cotistas representando, aproximadamente, 26,78% das cotas de emissão do Fundo, a qual, após a devida apuração, resultou na **APROVAÇÃO** da Deliberação I e na **NÃO APROVAÇÃO** das Deliberações II a VI, conforme os percentuais de votos favoráveis, de votos contrários, bem como abstenções formalmente manifestadas, detalhados abaixo:

	APROVO	**NÃO APROVO**	**ABSTENÇÃO**
Matéria (i)	89,79%	4,22%	5,64%
Matéria (ii)	22,93%	2,17%	1,59%
Matéria (iii)	16,90%	7,93%	1,86%
Matéria (iv)	19,93%	5,14%	1,63%
Matéria (v)	17,88%	5,14%	3,69%
Matéria (vi)	19,71%	4,77%	2,21%

A Administradora esclarece que os Cotistas que se declararam em situação de conflito de interesse para exercer seu direito de voto na deliberação da Consulta Formal não foram considerados no cômputo dos quóruns acima divulgados.

Rio de Janeiro, 30 de agosto de 2023.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO

ANEXO III

ATO DE RE-RATIFICAÇÃO DA OFERTA E FATO RELEVANTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ATO DO ADMINISTRADOR PARA FIXAÇÃO E RE-RATIFICAÇÃO DAS CONDIÇÕES DA OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO

CNPJ nº 30.629.603/0001-18

Por este instrumento particular, o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 30.629.603/0001-18 ("Fundo"), em decorrência das deliberações tomadas no âmbito da *"Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal"*, encerrada em 28 de agosto de 2023 ("Consulta Formal"), conforme termo de apuração divulgado em 30 de agosto de 2023 ("Termo de Apuração"), por meio do qual foi aprovada a oferta pública de distribuição de cotas da 4ª emissão do Fundo ("4ª Emissão"), em série única, cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, sob o regime de melhores esforços, submetida ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160") e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), e conforme autorização estabelecida no âmbito da própria Consulta Formal, **RESOLVE**:

I. Estabelecer que as atividades de coordenação e distribuição da Oferta serão realizadas pelas seguintes instituições: (i) o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"); (ii) o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28, na qualidade de instituição intermediária ("Banco Safra"); e (iii) a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul - 30º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de instituição intermediária ("XP Investimentos" e, em conjunto com o Coordenador Líder e com o Banco Safra, "Coordenadores").

Internal Use Only

II. Fixar o montante relativo à taxa de distribuição primária, a ser arcada pelos investidores no âmbito da Oferta, em montante equivalente a 0,84% (oitenta e quatro centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão por Nova Cota subscrita e integralizada, correspondente ao valor de R$ 0,98 (noventa e oito centavos) por Nova Cota subscrita e integralizada ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento de parte ou da totalidade dos custos da Oferta, sendo certo que: (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo ou do Gestor, conforme venha a ser definido nos documentos da Oferta; e (iii) os montantes relativos ao Montante Inicial da Oferta (conforme definido na Consulta Formal), ao Montante Mínimo da Oferta (conforme definido na Consulta Formal), e os demais valores descritos na Consulta Formal não incluem a Taxa de Distribuição Primária.

III. Fixar o preço de subscrição da Oferta, em decorrência da definição da Taxa de Distribuição Primária, de maneira que esse será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, correspondente ao valor de R$ 115,79 (cento e quinze reais e setenta e nove centavos), conforme definido na Consulta Formal, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o valor de R$ 116,77 (cento e dezesseis reais e setenta centavos) por Nova Cota ("Preço de Subscrição").

Ficam ratificados os demais termos e condições da Oferta aprovados nos termos do item "i" da deliberação constante do Termo de Apuração.

Os termos utilizados neste ato do Administrador terão o mesmo significado que lhes foi atribuído na Consulta Formal e no Regulamento do Fundo.

São Paulo, 30 de agosto de 2023.

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2023.08.30 16:46:48 -03'00'

REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Date: 2023.08.30 16:51:57 -03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administrador

Internal Use Only

FATO RELEVANTE - 4ª EMISSÃO DE COTAS

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 30.629.603/0001-18 ("Fundo"), informa aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral que foi fixado e re-ratificado, por meio do "*Ato do Administrador Para Fixação e Re-Ratificação das Condições da Oferta Primária de Cotas da 4ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico*", formalizado pelo Administrador em 31 de agosto de 2023 ("Ato do Administrador"), determinadas condições da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo ("Novas Cotas" e "Emissão"), as quais foram aprovadas no âmbito da "*Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal*", encerrada em 29 de agosto de 2023 ("Consulta Formal"), conforme termo de apuração divulgado em 30 de agosto de 2023 ("Termo de Apuração"), sendo que as Novas Cotas serão objeto de oferta pública, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160" e "Oferta", respectivamente).

Coordenação e Distribuição

As atividades de coordenação e distribuição da Oferta serão realizadas pelas seguintes instituições: (i) o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"); (ii) o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28, na qualidade de instituição intermediária ("Banco Safra"); e (iii) a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul - 30º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-

78, na qualidade de instituição intermediária ("XP Investimentos" e, em conjunto com o Coordenador Líder e com o Banco Safra, "Coordenadores").

Taxa de Distribuição Primária

O montante relativo à taxa de distribuição primária, a ser arcada pelos investidores no âmbito da Oferta, será em montante equivalente a 0,84% (oitenta e quatro centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão por Nova Cota subscrita e integralizada, correspondente ao valor de R$ 0,98 (noventa e oito centavos) por Nova Cota subscrita e integralizada ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados exclusivamente para pagamento de parte ou da totalidade dos custos da Oferta, sendo certo que: (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo ou do Gestor, conforme venha a ser definido nos documentos da Oferta; e (iii) os montantes relativos ao Montante Inicial da Oferta (conforme definido na Consulta Formal), ao Montante Mínimo da Oferta (conforme definido na Consulta Formal), e os demais valores descritos na Consulta Formal não incluem a Taxa de Distribuição Primária.

Preço de Subscrição

O preço de subscrição da Oferta, em decorrência da definição da Taxa de Distribuição Primária, será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, correspondente ao valor de R$ 115,79 (cento e quinze reais e setenta e nove centavos), conforme definido na Consulta Formal, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o valor de R$ 116,77 (cento e dezesseis reais e setenta centavos) por Nova Cota ("Preço de Subscrição").

Condições da Oferta

Os demais termos e condições da Oferta permanecem conforme aprovados nos termos do item "i" da deliberação constante do Termo de Apuração.

*****

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

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS. ESTE FATO RELEVANTE NÃO CONSTITUI UMA OFERTA, CONVITE OU SOLICITAÇÃO DE OFERTA PARA SUBSCRIÇÃO OU AQUISIÇÃO DAS NOVAS COTAS. NEM ESTE FATO RELEVANTE, NEM QUALQUER

FII VBI Logístico (LVBI11)

FATO RELEVANTE

INFORMAÇÃO AQUI CONTIDA, CONSTITUIRÃO A BASE DE QUALQUER CONTRATO OU COMPROMISSO.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR A FIXAÇÃO E RE-RATIFICAÇÃO DE DETERMINADAS CONDIÇÕES DA 4ª EMISSÃO E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

O FUNDO, O ADMINISTRADOR, O GESTOR E OS COORDENADORES RECOMENDAM QUE OS COTISTAS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE, DO ATO DO ADMINISTRADOR E DA CONSULTA FORMAL, 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, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

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, no Ato do Administrador ou na Consulta Formal.

São Paulo, 31 de agosto de 2023.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO

Pelo presente instrumento particular, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a administrar carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22.250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada na forma do seu estatuto social, por seus representantes legais infra-assinados ("**Administradora**"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.629.603/0001-18 ("**Fundo**"), **RESOLVE**:

1. Considerando que até a presente data o Fundo não possui patrimônio e não iniciou suas atividades, aprovar um novo regulamento do Fundo, cujo inteiro teor segue anexo ao presente instrumento ("**Regulamento**"), que passa a vigorar a partir da presente data, em substituição ao regulamento até então vigente.

2. Considerando que até a presente data o Fundo não possui patrimônio e não iniciou suas atividades, deliberar a ratificação da substituição da instituição responsável pela escrituração das cotas do Fundo, que não será mais a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, passando a ser o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, estando devidamente habilitado para tanto junto à CVM.

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

Rio de Janeiro, 07 de agosto de 2018.

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2018.08.08 10:41:24 -03'00'

DIANA FALCAO CAZES:09826047775 Digitally signed by DIANA FALCAO CAZES:09826047775 Date: 2018.08.08 10:41:46 -03'00'

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

(administradora do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico)

Testemunhas:

1. MAURICIO DA SILVA MAGALHAES SEVERINO:10947309713 Digitally signed by MAURICIO DA SILVA MAGALHAES SEVERINO:10947309713 Date: 2018.08.08 10:42:25 -03'00'

Nome:
CPF:

2. REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Digitally signed by REINALDO GARCIA ADAO:09205226700 Date: 2018.08.08 10:42:54 -03'00'

Nome:
CPF:

ANEXO I AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: ac66d23e6a97ed97abaeb4056bd827b2

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 08/08/2018 , protocolado sob o nº 1910457 e averbado ao protocolo nº 1910130, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro

1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o no de protocolo 1910457

CUSTAS:
Emolumentos: R$ 67,01
Distribuidor: R$ 20,21
Lei 3217/99: R$ 16,84
Lei 4.664/05: R$ 4,21
Lei 111/06: R$ 4,21
Lei 6281/12: R$ 3,36
ISSQN: R$ 3,52
Total: R$ 119,36

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalizaçao Eletrônico
ECQD53818-ADD
Consulte a validade do selo em:
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Dou fé, Rio de Janeiro 08/08/2018
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725

Características do documento original

Arquivo:	FII VBI - Instrumento de Alteração de Regulamento - 07.08.pdf
Páginas:	3
Nomes:	1
Descrição:	Instrumento de Particular de Alteração (IPA)

Assinaturas digitais do documento original

Certificado:
CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 14/02/2018 à 14/02/2019
Data/Hora computador local: 08/08/2018 06:42:54
Carimbo do tempo: Não

Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 14/02/2018 à 14/02/2019
Data/Hora computador local: 08/08/2018 06:41:24
Carimbo do tempo: Não

Certificado:
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 14/02/2018 à 14/02/2019
Data/Hora computador local: 08/08/2018 06:41:46
Carimbo do tempo: Não

Certificado:
CN=MAURICIO DA SILVA MAGALHAES SEVERINO:10947309713, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: Válida
Validade: 09/02/2018 à 09/02/2019
Data/Hora computador local: 08/08/2018 06:42:25
Carimbo do tempo: Não

REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO

DO FUNDO

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

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

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

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

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

DO OBJETIVO

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

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

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

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

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

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

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

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

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

Art. 4º - O **FUNDO** investirá, no mínimo, 2/3 (dois terços) do patrimônio líquido nos Ativos Alvo, e poderá ainda adquirir os ativos abaixo listados até o limite de 1/3 (um terço) do patrimônio líquido do Fundo ("Outros Ativos" e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os "Ativos"):

I. letras de crédito imobiliário de emissão de uma das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo Banco Central do Brasil, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo Financeiro, conforme aplicável ("Instituição Financeira Autorizada");

II. letras hipotecárias de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada;

III. letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's;

IV. certificados de recebíveis imobiliários que possuam, no momento de sua aquisição/ subscrição: (a) classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a "A-" ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's; ou (b) garantia real imobiliária e laudo de avaliação evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição/ subscrição pelo **FUNDO**; e

V. projetos imobiliários na área logística, incluindo incorporação ou expansão de terrenos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (iii) Outros Ativos; e (iv) os Ativos Financeiros.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

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

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

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

DAS COTAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

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

Art. 17 – Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos ("Capital Autorizado").

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DA TAXA DE INGRESSO

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

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VI. despesas de decoração e paisagismo;

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

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

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

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

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

Art. 21 - Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas não for um Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil, sem qualquer correção ou encargo. Para os fins deste Regulamento, será considerado "Dia Útil" qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

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

I. distribuição de Cotas;

II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e a Gestora em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;

III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

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

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

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

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

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

I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. escrituração de Cotas;

IV. custódia de Ativos Financeiros;

V. auditoria independente; e

VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

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

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

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

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

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

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

I. realizar a alienação ou a aquisição dos Ativos descritos no artigo 9º deste Regulamento, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e conforme orientação da Gestora, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;

II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas

e que, eventualmente, venham a ser contratadas, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;

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

V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;

VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capitulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XI. observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral; e

XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

§ 1º - O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º- Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** e a Gestora acompanharão todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considerem, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a Gestora, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto, desde que permitido pela regulamentação aplicável.

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Art. 26 - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

I. receber depósito em sua conta corrente;

II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;

III. contrair ou efetuar empréstimo;

IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;

V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;

VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio **FUNDO**;

VII. vender à prestação Cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, Gestora ou consultor especializado, entre o **FUNDO** e os Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de Cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;

X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º - As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 27 - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração composta pela soma dos itens (a), (b) e (c) abaixo, limitada a 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido total do **FUNDO** ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observados os valores mensais mínimos abaixo descritos:

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

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

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

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

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

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

§ 1º - A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

§ 3º - Caso as Cotas passem a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelos respectivos fundos que integrem o índice, a Base de Cálculo da Taxa de Administração nesse período deverá ser o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração. Nesse sentido, caso as Cotas deixem de integrar índice de mercado, a Base de Cálculo da Taxa de Administração voltará a ser o valor contábil do patrimônio líquido total do **FUNDO**.

DA GESTORA

Art. 28 - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM 472, contratou, em nome do **FUNDO**, a **VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.**, com sede na Rua Funchal, 418, 27º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita

no CNPJ/MF sob o nº 11.274.775/0001-71, habilitado para a administração de carteiras de fundos de investimento conforme ato declaratório CVM nº 11.112, de 18 de junho de 2010 ("Gestora"), para prestar os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

Art. 29 - A Gestora realizará a gestão profissional da carteira do **FUNDO**, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, no Regulamento e no Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento, celebrado entre o **FUNDO** e a Gestora ("Contrato de Gestão"):

I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar os valores mobiliários (ou seja, os ativos descritos no artigo 10 deste Regulamento) existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

II. monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;

III. monitorar os investimentos nos ativos descritos no artigo 10 deste Regulamento realizados pelo **FUNDO**.

IV. identificar, avaliar e acompanhar os imóveis e SPEs que integram ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;

V. negociar os contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos imóveis e SPEs integrantes do patrimônio do **FUNDO** e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

VI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como de exploração do direito de superfície dos respectivos imóveis e SPEs, realizando diretamente tais serviços na forma prevista na regulamentação aplicável, ou fiscalizando os serviços prestados por terceiros;

VII. sugerir à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**;

VIII. acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver

relacionamento com os locatários dos imóveis que compõem, ou que venham a compor, o patrimônio do **FUNDO**;

IX. discutir propostas de locação dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** com as empresas eventualmente contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

X. monitorar os investimentos em imóveis e SPEs realizados pelo **FUNDO**;

XI. recomendar à **ADMINISTRADORA** a estratégia de investimento e desinvestimento em imóveis e em SPEs;

XII. elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO** na área imobiliária;

XIII. representar o **FUNDO**, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e

XIV. recomendar à **ADMINISTRADORA** a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou sua valorização.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** confere amplos e irrestritos poderes à Gestora para que este adquira os ativos indicados no artigo 10 deste Regulamento, de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

§ 2º - A Gestora deverá recomendar à **ADMINISTRADORA** a aquisição e/ou a alienação de imóveis e de participação do **FUNDO** em SPEs, atendendo, sempre, a política de investimento prevista neste Regulamento e a legislação aplicável. Nesse sentido, nas situações em que a Gestora venha a encontrar algum imóvel ou SPE que atenda aos critérios de elegibilidade previstos neste Regulamento, ou que a Gestora entenda que um determinado imóvel ou participação do **FUNDO** em SPE deva ser alienado, será seguido o fluxo operacional acordado entre a **ADMINISTRADORA** e a Gestora. Nesse mesmo sentido, sempre que a Gestora encontrar potenciais locatários para alugar ou arrendar os imóveis objeto de investimento pelo **FUNDO**, recomendará à **ADMINISTRADORA** a celebração dos instrumentos jurídicos necessários, nos termos previstos no fluxo operacional acordado entre a **ADMINISTRADORA** e a Gestora.

Art. 30 - A Gestora exercerá o direito de voto em assembleias gerais relacionadas aos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, na qualidade de representante deste,

norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do **FUNDO**, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

Art. 31 - A Gestora, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**.

Art. 32 - A Gestora exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento, sendo que a Gestora tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do **FUNDO** sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

Art. 33 - A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: http://www.vbirealestate.com/site/institucional

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

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E/OU DA GESTORA

Art. 34 - A **ADMINISTRADORA** e/ou a Gestora serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, conforme aplicável, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

a) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger o sucessor do prestador de serviços em questão ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento, se for o caso; e

b) no caso de renúncia ou descredenciamento da **ADMINISTRADORA**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**,

a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a Assembleia Geral de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II, deste artigo.

§ 5º - Aplica-se o disposto no § 1º, inciso II, deste artigo, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º - Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** e/ou a Gestora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 35 - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais

despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 36 - A **ADMINISTRADORA** prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472, devendo divulgá-las em sua página na rede mundial de computadores https://www.btgpactual.com/asset-management/fundos-btg-pactual, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação prevista neste artigo, enviar as informações periódicas sobre o **FUNDO** à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Art. 37 - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do Cotista do **FUNDO**.

Art. 38 - Compete ao Cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

Art. 39 - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 40 - Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à assembleia geral de Cotistas do **FUNDO** ("Assembleia Geral") deliberar sobre:

I. demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;

II. alteração deste Regulamento;

III. destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e/ou da Gestora;

IV. emissão de novas Cotas em montante superior ao Capital Autorizado;

V. fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;

VI. dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;

VII. definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do **FUNDO**;

IX. eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;

X. alteração do prazo de duração do **FUNDO**;

XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e

XII. alteração da Taxa de Administração descrita no artigo 27 acima.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral referida no § 1º somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências

expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** e/ou da Gestora, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas.

Art. 41 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos Cotistas ou dos representantes de Cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

Art. 42 - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada Cotista, observadas as seguintes disposições:

I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral;

II. a convocação de Assembleia Geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral; e

III. o aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral.

§ 1º - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

a) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral;

b) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 41, § 1º, no artigo 42, § 3º e no artigo 47, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Art. 43 - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Art. 44 - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral ("Maioria Simples").

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo **FUNDO,** caso este tenha até 100 (cem) Cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação

de ativos utilizados para integralização de Cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e (vii) alteração da taxa de administração descrita no artigo 27 acima, a ser paga à **ADMINISTRADORA**, à Gestora ou aos prestadores de serviço contratados pelo **FUNDO**.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 45 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Parágrafo Único - Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

Art. 46 - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 47 - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os Cotistas.

§ 2º - É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais Cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de Cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 48 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II, da Instrução CVM 472.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º - Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pela **ADMINISTRADORA** até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

Art. 49 - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

a) a **ADMINISTRADORA** ou a Gestora;

b) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da Gestora;

c) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;

d) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;

e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e

f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 1º - A verificação do item (d) do *caput* deste artigo 49 cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§ 2º - Não se aplica a vedação prevista no *caput* deste artigo 49 quando:

a) os únicos Cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas *caput* deste artigo 49;

b) houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou

c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 50 - O **FUNDO** poderá ter até 3(três) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de até 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO,** em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os seguintes requisitos:

I. ser Cotista do **FUNDO**;

II. não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos Cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) Cotistas.

§ 3º - Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos Cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a Assembleia Geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 46, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e

b) nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de Cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de Cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Art. 51 - Compete ao representante dos Cotistas:

I. fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de Cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral;

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo.

§ 2º - Os representantes de Cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 52 - Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 53 - Os representantes de Cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

Art. 54 - Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 55 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 56 - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

Art. 57 - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 58 - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Para todos os fins, a dissolução e a liquidação do **FUNDO** obedecerão as regras da Instrução CVM 472 e, no que couber, as regras gerais da CVM sobre fundos de investimento.

Art. 59 - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

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

Art. 60 - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

a) no prazo de 15 (quinze) dias:

I. o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

II. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

Art. 61 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 62 - A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 63 - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

1º RTD-RJ Protocolo 1910458 Selo ECQD53819-EDI. RJ,08/08/2018
Nº de controle: 46c7f72a4806039aa12eba3ef10f5569

DO PÚBLICO ALVO

Art. 64 - As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por pessoas naturais ou jurídicas em geral, fundos de investimento, regimes próprios de previdência social, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e sociedades de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e, em qualquer dos casos, que aceitem os riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, vedada a colocação para clubes de investimento.

DO FORO

Art. 65 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 07 de agosto de 2018.

ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Digitally signed by ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785 Date: 2018.08.08 10:43:29 -03'00'

DIANA FALCAO CAZES:09826047775 Digitally signed by DIANA FALCAO CAZES:09826047775 Date: 2018.08.08 10:43:47 -03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO**

ANEXO I

CONDIÇÕES DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

No âmbito da primeira emissão de Cotas do **FUNDO**, serão emitidas, inicialmente, até 3.030.000 (três milhões e trinta mil) Cotas, todas com valor nominal unitário de R$ 100,00 (cem reais) cada, na data da primeira integralização de Cotas do **FUNDO** ("Data de Emissão"), a serem integralizadas em moeda corrente nacional, no ato da subscrição (não sendo possível a chamada de capital na primeira emissão de Cotas), perfazendo o montante de até R$ 303.000.000,00 (trezentos e três milhões de reais), observado que a quantidade de Cotas não poderá ser aumentada em função do exercício da opção de emissão de Cotas adicionais e/ou de Cotas suplementares, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 e do artigo 24, respectivamente, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme . O procedimento de subscrição e integralização das Cotas objeto da primeira emissão de Cotas do **FUNDO** será definido nos prospectos e demais documentos da oferta.

Será admitida a possibilidade de distribuição parcial das Cotas no âmbito da primeira emissão de Cotas do **FUNDO**, sendo certo que a **ADMINISTRADORA** deverá cancelar as Cotas não distribuídas, observada a colocação mínima de 2.500.000 (dois milhões e quinhentas) Cotas, correspondente a R$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão ("Patrimônio Mínimo"), e a regulamentação aplicável.

O **FUNDO** entrará em funcionamento após a autorização da CVM. Caso o Patrimônio Mínimo não seja atingido, a oferta será cancelada, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas em moeda corrente, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas da emissão, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Ativos Financeiros realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Não será cobrada taxa de ingresso na primeira emissão de Cotas do Fundo, sendo certo que os custos incorridos com a referida emissão e a respectiva oferta de Cotas serão arcados pelo **FUNDO**.

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 46c7f72a4806039aa12eba3ef10f5569

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 08/08/2018 , protocolado sob o nº 1910458 e averbado ao protocolo nº 1910457, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

Características do registro

1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o no de protocolo 1910458

CUSTAS:
Emolumentos: R$ 111,11
Distribuidor: R$ 20,21
Lei 3217/99: R$ 25,36
Lei 4.664/05: R$ 6,34
Lei 111/06: R$ 6,34
Lei 6281/12: R$ 5,07
ISSQN: R$ 5,84
Total: R$ 180,27

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalizaçao Eletrônico
ECQD53819-EDI
Consulte a validade do selo em:
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

Dou fé, Rio de Janeiro 08/08/2018
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725

Características do documento original

Arquivo:	Regulamento FII VBI - 08.08.pdf
Páginas:	35
Nomes:	1
Descrição:	Regulamento

Assinaturas digitais do documento original

Certificado:
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: **Válida**
Validade: **14/02/2018 à 14/02/2019**
Data/Hora computador local: **08/08/2018 06:43:29**
Carimbo do tempo: **Não**

Certificado:
CN=DIANA FALCAO CAZES:09826047775, OU=AR SERASA, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR
Integridade da assinatura: **Válida**
Validade: **14/02/2018 à 14/02/2019**
Data/Hora computador local: **08/08/2018 06:43:47**
Carimbo do tempo: **Não**

ANEXO V

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 15CC0011-41B5-4318-8114-8282748E780A

ESTUDO DE VIABILIDADE DA 4ª EMISSÃO DE COTAS DO FII VBI LOGÍSTICO

Este Estudo de Viabilidade ("Estudo") foi elaborado em agosto de 2023 pela VBI Real Estate ("VBI", "VBI Real Estate" ou "Gestor"), gestor do Fundo de Investimento Imobiliário VBI LOGÍSTICO ("FII" ou "Fundo" ou "VBI LOGISTICO").

O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis do segmento logístico ou industrial ("Imóveis Alvo"), bem como indiretamente, através de ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e cotas de Fundos de Investimento em Participações, observado o disposto na Política de Investimentos do regulamento do Fundo.

As cotas do Fundo são negociadas em ambiente de bolsa, com o ticker LVBI11

O presente estudo foi elaborado com base em metodologia de análise, critérios e avaliações próprias levando em consideração sua experiência e as condições recentes de mercado, bem como, dados históricos econômico-financeiros e do mercado imobiliário, conforme detalhado neste Estudo. As informações levam em consideração os dados e expectativas futuras de mercado e ponderações do próprio Gestor. Estas estimativas podem não se materializar. Desta forma, o Estudo não deve ser assumido como garantia de rentabilidade.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento. As estimativas aqui mencionadas podem não se materializar. Assim, a VBI não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias pautadas em expectativas e projeções que possam afetar a rentabilidade dos ativos aqui apresentados

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de

DocuSign Envelope ID: 15CC0011-41B5-4318-8114-8282748E780A

investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste documento.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros constantes da seção "Fatores de Risco" do prospecto da 4 ª emissão de cotas do Fundo ("Prospecto"), poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Gestor não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Gestor.

INTRODUÇÃO

O FII VBI LOGISTICO é um veículo gerido pela VBI Real Estate, através do seu time de gestão de investimentos focado no segmento logístico, que tem como objetivo o investimento para a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis do segmento logístico ou industrial ("Imóveis Alvo"), bem como indiretamente, através de ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e cotas de Fundos de Investimento em Participações.

A análise de rentabilidade será suportada pela análise de taxa interna de rentabilidade e *yield* esperada para o cotista do Fundo que adquirir cotas ao valor base desta emissão. **A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA**.

Os recursos captados com a 4ª emissão de cotas do **FII VBI LOGÍSTICO** serão destinados para aquisição de ativos com base na estratégia do Fundo em compor um portfólio diversificado, resiliente e líquido em localizações estratégicas, condizente com a Política de Investimento (conforme definida no regulamento do Fundo) do Fundo, bem como para o pagamento de obrigações já assumidas pelo Fundo. A visão de longo prazo do ponto de vista do Gestor pode ser resumida conforme abaixo.

DocuSign Envelope ID: 15CC0011-41B5-4318-8114-8282748E780A

Figura 1: Resumo Executivo

Fonte: VBI Real Estate em 09/08/2023

¹QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA OU EVENTUAIS EXPECTATIVAS DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E/OU NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÃO E NEM DEVERÃO SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSAS, GARANTIAS OU SUGESTÕES DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

SOBRE O GESTOR

A VBI Real Estate é uma gestora de recursos independente focada exclusivamente no mercado imobiliário brasileiro, com time com mais de 15 (quinze) anos de experiência em conjunto, atuando em todo processo de investimento e nas diversas modalidades de gestão (desenvolvimento e gestão de ativos).

Fundada em 2006, a empresa possui sob gestão aproximadamente R$ 7,9 bilhões provenientes de uma base com mais de 160 mil investidores diversificada em institucionais estrangeiros e locais, tais como fundos de pensão públicos e corporativos, seguradoras, *endowments*, fundações e fundos de fundos com foco no mercado imobiliário.

Seus investimentos estão divididos em diversos segmentos do setor imobiliário, como edifícios corporativos (escritório), residenciais, galpões logísticos, consumo essencial, residência estudantil, *shopping centers* e crédito estruturado, com presença em 18 (dezoito) estados brasileiros, já tendo realizados mais 90 investimentos.

DocuSign Envelope ID: 15CC0011-41B5-4318-8114-8282748E780A

Figura 2: VBI Real Estate

No segmento de fundos imobiliários negociados na B3, a VBI Real Estate é gestora do FII VBI Logístico (LVBI11), do FII VBI CRI (CVBI11), FII VBI REITS (RVBI11), FII VBI Consumo Essencial (EVBI11) e FII VBI Prime Properties (PVBI11). Somados, esses 5 (cinco) fundos possuem valor de mercado de aproximadamente R$ 3,9 bilhões.

Compõem ainda, como classe de investimentos geridos pela VBI, fundos de investimento voltados para o *private equity real estate*. Nessa classe, a VBI tem estruturados 6 (seis) veículos com diferentes prazos e naturezas, tendo projetos de desenvolvimento em todos os segmentos e Uliving, mas todos sempre voltados para o setor de *real estate* no Brasil.

Figura 4: Áreas de Atuação

No tocante ao modelo de gestão, a VBI Real Estate conta com mais 50 profissionais divididos em áreas especializadas nos diversos setores do mercado imobiliário, com

DocuSign Envelope ID: 15CC0011-41B5-4318-8114-8282748E780A

times verticalmente integrados e integralmente dedicados e especializados em cada setor de atuação.

Na visão do Gestor, esse modelo especializado é relevante na construção do portfólio do FII VBI LOGÍSTICO, pois permite que cada uma das áreas contribua com expertise na análise dos fundos e dos ativos imobiliários que o Fundo venha a investir. Dessa forma, o FII VBI LOGÍSTICO possui um time próprio e exclusivo de gestão que analisa potenciais investimentos com o suporte das áreas especializadas da VBI Real Estate.

TIME DE GESTÃO

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

Rodrigo Abbud

Rodrigo é sócio fundador da VBI Real Estate e está envolvido em todos os investimentos da VBI Real Estate desde sua criação em 2009. Formado em Engenharia pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, com MBA pela Reading University (UK), College of Estate Management e pós-graduação em Project Management pelo Royal Institute of Chartered Surveyors (UK) e Fellow pelo RICS. Rodrigo iniciou sua carreira em 1994 na Bolsa de Valores de São Paulo. Em 1997 juntou-se à CB Richard Ellis, empresa de consultoria imobiliária, atuando nas áreas comercial e de relacionamento com investidores durante 12 (onze) anos.

Ken Wainer

Ken é sócio fundador da VBI Real Estate e está envolvido em todos os investimentos da VBI Real Estate desde sua criação em 2009. Antes da VBI Real Estate, Ken foi um dos sócios fundadores da Vision Brazil e era responsável por originar e estruturar investimentos, e gerir carteiras para fundos de investimentos com um total de ativos sob gestão de aproximadamente US$2 bilhões. Sua carreira conta com 19 (dezoito) anos de experiência como gestor de investimentos, consultor de fusões e aquisições e finanças corporativas em Nova York e São Paulo. Anteriormente, trabalhou na Violy, Byorum & Partners, Bear Stearns & Co., Inc., e Hellmold Associates, Inc. Ken mora em São Paulo, está no Brasil há 22 anos e é fluente em português. Ken se graduou pela Harvard College e M.B.A. pelo MIT Sloan School Management.

Alexandre Bolsoni – Investimentos em Ativos Logísticos

Alexandre tem 21 anos de experiência profissional e integra a VBI Real Estate desde 2010. Atualmente é responsável pela gestão do segmento de galpões logísticos.

DocuSign Envelope ID: 15CC0011-41B5-4318-8114-8282748E780A

Antes de se juntar a VBI Real Estate, Alexandre integrou a Cyrela, onde atuou no segmento de galpões logísticos, edifícios corporativos e projetos residenciais populares. Anteriormente, Alexandre foi responsável pela gestão estratégica, desenvolvimento, expansões e aprovações de projetos para novas lojas no Walmart para as regiões do Nordeste e Sul no Brasil. Integrou também o departamento de locação comercial na CB Richard Ellis em São Paulo. Alexandre é graduado em engenharia pelo Instituto Mauá de Tecnologia e M.B.A. no Insper – Instituto de Ensino e Pesquisa.

Vítor Martins, CFA, CAIA – Crédito Estruturado

Vítor tem 19 anos de experiência profissional e integra a VBI Real Estate desde 2007, onde é responsável pela estratégia, originação e estruturação de investimentos de crédito imobiliário. Vítor começou sua carreira como analista de crédito na Orbitall, uma subsidiária da Citigroup, onde era responsável pelo desenvolvimento de modelos de crédito para cartões de crédito. Vítor foi também responsável pela estruturação de CRIs (certificado de recebíveis imobiliários) para a Rio Bravo Securitizadora, uma das líderes do setor no Brasil. Vítor tem graduação em engenharia e M.B.A. pela Universidade de São Paulo, possui certificação Anbima CGA e é gestor de recursos registrado na CVM desde 2009.

Sérgio Magalhães – COO

Sérgio tem 13 anos de experiência profissional em operações financeiras, incluindo atividades de *back office*, como contabilidade e contas a pagar, implementação do sistema ERP, planejamento financeiro, tesouraria e administração de fundos locais. Sérgio ingressou na VBI Real Estate em 2013 e em 2016 tornou-se diretor financeiro e responsável pelas operações e finanças da VBI Real Estate. Antes da VBI Real Estate, Sérgio trabalhou como analista sênior de planejamento financeiro na Gafisa e foi analista de planejamento financeiro na Agrovia, uma empresa brasileira voltada para o transporte de commodities agrícolas e também na GE Energy Services no Reino Unido. Sérgio é graduado em administração de empresas pela Universidade de São Paulo e mestre em economia pela Fundação Getúlio Vargas.

Além do time de gestão Sênior, a área do segmento logístico da VBI, que conta com a liderança do Senior Partner e Head do segmento Alexandre Bolsoni, possui uma equipe e estrutura totalmente dedicada a gestão da estratégia e do FUNDO. Abaixo segue a estrutura organizacional juntamente com o descritivo da equipe.

DocuSign Envelope ID: 15CC0011-41B5-4318-8114-8282748E780A

Figura 7: Time de Gestão FII VBI LOGÍSTICO

PROCESSO DE INVESTIMENTO

Para a avaliação e realização dos investimentos do Fundo, a área do segmento logístico mantém o foco e disciplina em cinco etapas declaradas e contam com a sinergia de todas as outras estruturas existentes na casa. O quadro abaixo apresenta o descritivo das etapas do processo de investimento que a VBI busca adotar:

ORIGINAÇÃO	• Capacidade de originação do time VBI refletida em aproximadamente R$ 2,6 bi em operações estruturadas; • Suporte de análise fundamentalista das outras 5 verticais de negócios VBI (escritórios, logístico, residencial, varejo, *student housing*).
PRÉ-ANÁLISE	• Apresentação inicial do investimento: definição do conceito, modelo de viabilidade e análise de crédito; • Visita *in-loco* para análise do imóvel e localização; • Análise de indicadores macro e microeconômicos que possam impactar a operação; • Elaboração do memorando de investimento com detalhamento da operação e estrutura de garantias para apresentação ao Comitê de Investimento
APROVAÇÃO	• Aprovação da Operação no Comitê de Investimentos; • Estruturação da operação: exigência de garantias que suportem a dívida, tais como alienação fiduciária, cessão de recebíveis, aval, *cash collateral*, seguros, fundo de reserva, entre outros.
AQUISIÇÃO	• *Due diligence*; • Relatório de consultor externo; • *Legal Opinion;* • Revisão detalhada dos documentos da operação; • Confirmação da operação;

DocuSign Envelope ID: 15CC0011-41B5-4318-8114-8282748E780A

	• Comitê de Investimento
MONITORAMENTO	• Reunião mensal de acompanhamento das operações para o Comitê Executivo; • Acompanhamento mensal dos recebimentos, índice de cobertura, razão de garantia, inadimplência e demais indicadores imobiliários como ocupação e performance de vendas; • Acompanhamentos dos covenants das operações; • Acompanhamento mensal de dados do mercado que podem impactar a operação.

PANORAMA DE MERCADO

O ambiente externo segue desafiador com dados de atividade e inflação globais se mantendo resilientes e a política monetária nas economias centrais avançando em trajetória contracionista ou sinalizando um período prolongado de juros elevados para combater as pressões inflacionárias.

No mercado brasileiro, indicadores apontam para o cenário de desaceleração da atividade, com projeção para a inflação para 2023, 2024 e 2025 medida pelo IPCA de 4,8%, 3,9% e 3,5% respectivamente. Enquanto a projeção para o crescimento do PIB para 2023, 2024 e 2025 ficou em 2,3%, 1,3% e 1,9% respectivamente, de acordo com relatório Focus de 04/08/23.

O mercado de trabalho, que surpreendeu positivamente ao longo de 2022, continua mostrando sinais de moderação, com relativa estabilidade na taxa de desemprego, proveniente de recuos na população ocupada e na força de trabalho.

De acordo com minuta do COPOM de agosto, a inflação ao consumidor (bens industriais e alimentos) segue uma tendência benigna, mas com inércia em alguns componentes da inflação, mais sensíveis ao ciclo econômico, que apesar de apresentarem queda, ficaram acima da meta para a inflação.

Diante de tal cenário, na visão da Gestora, apesar de um ambiente desafiador, entramos numa tendência econômica positiva com o início do corte da taxa SELIC pelo Copom no início de agosto. Com a inflação orbitando em torno da meta e com a taxa de juros base em trajetória de queda, espera-se impactos positivos na economia com melhora no mercado de capitais e nas condições de crédito, que por sua vez devem impactar positivamente o mercado imobiliário.

Considerando que estamos apenas no início do ciclo de queda da taxa SELIC, a gestora considera interessante a estratégia de buscar por oportunidades de investimento que consigam capturar retornos assimétricos com um grau de proteção, mas que também possibilitem ganho de capital com a transição do momento atual

DocuSign Envelope ID: 15CC0011-41B5-4318-8114-8282748E780A

para um cenário econômico expansionista, com menor taxa de juros e maior crescimento econômico. É nesse contexto que enxergamos oportuna a 4ª oferta do Fundo Imobiliário VBI LOGÍSTICO, uma vez que o mercado de imóveis no segmento logístico vem apresentando resultados robustos, com a redução da taxa de vacância para patamares que favorecem as negociações para os proprietários de imóveis, mesmo com um volume recorde de entregas de novos imóveis nos últimos anos. Em função disso, os valores de locação de imóveis no segmento logístico têm mostrado crescimento real (acima da inflação).

Figura 9: PIB, SELIC e IPCA

Fonte: VBI Real Estate, Bacen, Boletim Focus de 04/08/2023

Em função desses indicadores, os investimentos em ativos no segmento logístico em ativos de altas especificações técnicas e que possuem localizações estratégicas nos principais centros urbanos do país, tem obtido resultados constantes, seja pelas necessidades de crescimentos da área ocupada dos potenciais inquilinos, seja pela necessidade de melhoria da eficiência de operação logística de novos inquilinos.

DocuSign Envelope ID: 15CC0011-41B5-4318-8114-8282748E780A

Fundo VBI LOGÍSTICO

O FII VBI LOGÍSTICO é um veículo gerido pela VBI Real Estate, através do seu time de gestão de investimentos focado no segmento de logístico, que tem como objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, através do investimento de, no mínimo, dois terços do seu patrimônio líquido diretamente em imóveis ou direitos reais sobre imóveis do segmento logístico ou industrial ("Imóveis Alvo"), bem como indiretamente, através de ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e cotas de Fundos de Investimento em Participações que conta atualmente com um Patrimônio Líquido de aproximadamente R$ 1,4 bilhões e possui mais de 76 mil cotistas. O portfólio do Fundo conta atualmente com 10 diferentes ativos, localizados estrategicamente nos principais mercados do país, proporcionando um portfólio líquido (com taxa de vacância histórica inferior ao mercado) e dividendos com histórico de crescimento, que gerou resultados acima do IFIX e CDI.

O Patrimônio Líquido do Fundo foi construído através da captação de recursos em três diferentes ofertas públicas, que ocorreram nos anos de 2018, 2019 e 2020. Nessas ofertas foram captados o equivalente a aproximadamente R$ 1,283 bilhões para investimento, de acordo com a estratégia de investimento do Fundo, que foram utilizados na aquisição de 10 diferentes ativos, bem como na expansão de alguns ativos que o Fundo havia adquirido.

DocuSign Envelope ID: 15CC0011-41B5-4318-8114-8282748E780A

DocuSign Envelope ID: 15CC0011-41B5-4318-8114-8282748E780A

Esses ativos proporcionam ao Fundo um portfólio diversificado com ativos localizados nas principais regiões metropolitanas e centros logísticos do país, com destaque para a Região Metropolitana de São Paulo (Raio 30 São Paulo). Vale também salientar a diversificação do portfólio do Fundo em diferentes imóveis e que possuem altas especificações técnicas. Essa diversificação do portfólio do Fundo por ativo e regiões, aliadas a alta qualidade técnica e localização estratégica dos seus ativos, proporcionam ao Fundo uma carteira de locatários diversificada e uma boa relação de risco x retorno ajustado.

Os ativos que compõe o portfólio do Fundo possuem uma carteira de locatários que possuem contratos de locação de diferentes tipos (típicos e atípicos) e possuem vencimentos com prazos longos tornando o portfólio do Fundo resiliente.

DocuSign Envelope ID: 15CC0011-41B5-4318-8114-8282748E780A

A diversificação do portfólio do Fundo por região, por imóvel e por locatário alinhada a qualidade técnicas e localização estratégia dos ativos nos mercados imobiliários em que estão localizados proporcionaram historicamente ao Fundo uma taxa de ocupação elevada, bem receitas imobiliárias consistentes e que tiveram incremento acima da inflação (IPCA).

DocuSign Envelope ID: 15CC0011-41B5-4318-8114-8282748E780A

O Fundo tem apresentado resultados consistentes desde a sua primeira oferta pública, superando os benchmarks de mercado, tais como o IFIX, CDI e o índice Teva Tijolo.

CENÁRIO 1 – BASE

Metodologia e principais premissas adotadas

Para este estudo de viabilidade foi projetado o fluxo de caixa de 8 anos do Fundo, em valores nominais, com base nas premissas inferidas pelo Gestor a partir da leitura do mercado. Considerou-se que o Fundo permanece enquadrado durante todo prazo de vigência e que os seus cotistas não são impactados por qualquer imposto sobre os rendimentos. A partir das premissas consideradas se calculou a taxa interna de retorno e o *dividend yield* anual para os investidores do Fundo.

Principais premissas adotadas

<u>Alocação dos Recursos</u>

DocuSign Envelope ID: 15CC0011-41B5-4318-8114-8282748E780A

A captação prevista para a 4ª emissão é de R$ 455 milhões. Os recursos que serão captados com a presente Oferta não possuem destinação específica, podendo, portanto, serem alocados na aquisição de quaisquer Ativos Alvo e Outros Ativos que sejam compatíveis com a política de investimentos do Fundo, de forma discricionária pela Gestora. Considerou-se que os recursos captados na oferta são alocados considerando os melhores interesses do Fundo, para (i) a recompra dos créditos cedidos anteriormente pelo Fundo, referentes a determinados contratos de aluguéis, sendo o valor a ser pago em decorrência da recompra dos créditos indexada ao CDI; (ii) aquisição do FII SBC e possível subscrição e integralização de cotas de futura emissão do FII SBC; e (iii) recomposição de Caixa.

<u>Recompra dos Créditos</u>

Pela recompra de determinados créditos cedidos, o Fundo pagará um valor equivalente, em 31 de Julho de 2023, a aproximadamente R$ 151 milhões,

DocuSign Envelope ID: 15CC0011-41B5-4318-8114-8282748E780A

representativos do valor de cessão pago pelo cessionário, acrescido de juros remuneratórios correspondentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de sobretaxa equivalente a 2,00% (dois por cento) ao ano. Pela recompra não existe multa de pré-pagamento.

Aquisição do FII SBC:

Os recursos captados na 4ª emissão poderão ser utilizados para aquisição de até a totalidade das cotas do FII SBC. Esse fundo possui como único imóvel um galpão logístico que está localizado na Rua dos Feltrins, cidade de São Bernardo do Campo, região metropolitana de São Paulo, e que possui fácil acesso as Rodovia Anchieta, Rod. Dos Imigrantes e Rodoanel Treco Sul.

O imóvel que possui 65.024 m² de Área Bruta Locável (ABL) foi construído sob

medida para a Scania Latin America, locatária do imóvel através de um contrato de locação atípico. Esse contrato de locação teve seu início a obra do imóvel foi concluída, janeiro de 2021, e possui prazo de 15 anos, tendo seu término previsto para 2036.

A aquisição no mercado secundário, pelo Fundo, de até a totalidade das cotas de emissão do FII SBC, dependerá de aprovação em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, LEIA O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 19 DO PROSPECTO E A SEÇÃO "DESITNAÇÃO DOS RECURSOS" DO PROSPECTO. Caso a aquisição das Cotas do FII SBC não seja aprovada em assembleia geral de Cotistas, os recursos captados na oferta serão utilizados, a critério da Gestora, para a aquisição de Ativos ou Outros Ativos, nos termos da Seção 3.1 do Prospecto.

DocuSign Envelope ID: 15CC0011-41B5-4318-8114-8282748E780A

O imóvel, que possui localização estratégica para a locatária, possui elevadas especificações técnicas que o torna extremamente eficientes para a operação logística da atual locatária, bem como possibilita atender a ocupação de diferentes tipos de inquilinos.

DocuSign Envelope ID: 15CC0011-41B5-4318-8114-8282748E780A

O valor de aquisição das cotas do FII SBC a ser adquirido pelo VBI Logístico será calculado, na data de fechamento, através do seguinte cálculo:

(i) Do Valor do Imóvel de R$ 279.200.000,00 (duzentos e setenta e nove milhões e duzentos mil reais);

(ii) será subtraído o total dos passivos do SBC FII, incluindo, mas não se limitando, o saldo devedor da operação de securitização (com os respectivos encargos e multas de pré-pagamento), estimados em R$ 115 milhões, bem como as eventuais obrigações de execução de contrapartidas junto às autoridades competentes, tributos, encargos, estimadas em R$ 3,2 milhões;

(iii) adicionado os demais ativos/recebíveis do SBC FII, incluindo, mas não se limitando ao caixa do fundo, aluguéis a receber de competência anterior, estimados em R$ 1,9 milhão.

Nesta data, o valor estimado da totalidade das cotas emitidas pelo SBC FII é de, aproximadamente, R$ 165.000.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões de reais). No cenário base considerada no estudo de viabilidade da 4ª Oferta, as obrigações e passivos do FII SBC seriam assumidas pelo FII VBI LOGÍSITCO, sendo que seriam integralizadas novas cotas no FII SBC em montante suficiente para a quitação da operação de securitização atualmente detida pelo FII SBC,

Considerando a receita imobiliária prevista para os primeiros 12 meses após a aquisição do FII SBC e o preço de aquisição das cotas e o montante necessário para o pré-pagamento da operação de securitização do FII SBC, é esperado um cap rate de 8,5% ao ano para o FII SBC.

<u>Recomposição do Caixa:</u>

Considerou-se como recomposição do caixa o montante remanescente captado na Oferta equivalente a R$ 28,3 milhões

DocuSign Envelope ID: 15CC0011-41B5-4318-8114-8282748E780A

Receita Imobiliária

Considerou-se como receita imobiliária as receitas provenientes dos contratos de locação do portfólio do Fundo, incluindo os reajustes contratuais previstos contratualmente e as renovações contratuais ao término dos referidos contratos.

Despesas

Considerou-se como despesas a somatória das despesas operacionais, imobiliárias e ainda outras despesas relacionadas ao Fundo.

Despesas Operacionais

Considerou-se como despesas operacionais a somatória das despesas relacionadas a operação do Fundo, com destaque para as despesas relacionadas a taxa de administração e taxa de gestão, calculadas conforme regulamento do Fundo.

Despesas Imobiliárias:

Considerou-se como despesas imobiliárias aquelas relacionadas a despesas dos ativos, em especial despesas relacionadas a vacância projetada do portfólio.

Receita Financeira

Para calcular a receita financeira das aplicações de saldo em caixa em Ativos de Liquidez, foi assumida a remuneração da taxa CDI com base na expectativa embutida na curva futura referencial disponibilizada pela Anbima de 08/08/2023. Sobre essa taxa foi abatido a alíquota de imposto.

https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/curvas-de-juros-fechamento.htm

O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.

NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS

DocuSign Envelope ID: 15CC0011-41B5-4318-8114-8282748E780A

OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA.

As alocações respeitaram as regras e limitações impostas no regulamento do Fundo, bem como as melhores práticas expostas pelo Gestor.

PORTFÓLIO PÓS OFERTA

Após a alocação dos recursos da Oferta, a equipe de gestão acredita que o Fundo terá um portfólio ainda mais diversificado, líquido e resiliente.

O portfólio do fundo apresentará uma maior resiliência devido a maior exposição de ativos localizados na região metropolitana de São Paulo.

Com a aquisição do FII SBC, o Fundo terá uma maior diversificação por ativos, bem como maior diversificação de inquilinos com elevado rating de crédito

DocuSign Envelope ID: 15CC0011-41B5-4318-8114-8282748E780A

Em função da natureza do contrato atualmente em vigor do FII SBC, o Fundo apresentara após a alocação esperada dos recursos captados um incremente de resiliência de seu portfólio com um prazo médio ponderado de duração dos contratos de locação ainda maior (crescimento de 4,9 para 5,8 anos), bem como maior previsibilidade (soma dos avisos prévio e multa por eventual rescisão antecipada), equivalente a 3,4 anos.

Venda dos ativos alvo

Para fins da simulação da taxa interna de retorno do investidor, se considerou que no 96º mês a partir da data de captação do Fundo, os ativos são vendidos com cap rate de venda dos ativos considerados de 9,4 % ao ano.

Retorno de Caixa Anual

Com os recursos capitados na 4ª oferta, e posterior destinação dos recursos conforme previsto e a aquisição do FII SBC, a projeção de distribuição de rendimentos do fundo para os 12 meses subsequentes é de 8,6%, considerando os valores de cotas condizentes à oferta. Ao ampliarmos o horizonte para 8 anos temos uma distribuição média de 10,3%.

Resultado

Com base nas projeções e premissas descritas nesse estudo, a projeção da taxa interna de retorno (TIR) do investimento do cotista na 4ª emissão de cotas do fundo é de 14,9xx% ao ano, nominal. O dividend yield médio esperado por ano,

DocuSign Envelope ID: 15CC0011-41B5-4318-8114-8282748E780A

considerando o valor de emissão da cota com a taxa de distribuição primária, para o período de 12 (doze) meses ficou estimado em 8,6% ao ano no cenário base.

A TIR REALIZADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

CENÁRIOS ALTERNATIVOS

Foram desenvolvidos diferentes estudos de viabilidade simulando diferentes cenários de captação e qual seria o dividend yield médio para cada cenário

Cenário 2 – Captação Parcial

Considerou-se como o Cenário 2 uma captação parcial dos recursos pretendidos na 4ª Oferta em montante equivalente a R$ 316 milhões. Nesse cenário, todas as premissas foram mantidas, exceto a Alocação dos Recursos que foi alterada em função do menor montante captado.

Nesse cenário, foi efetuado a recompra dos créditos cedidos atrelada ao CDI no montante de R$ 105,7 milhões e aquiridas e a aquisição das cotas do FII SBC no montante de R$ 165 milhões. A recomposição de caixa foi R$ 2,6 milhões. Assim, foi considerada a manutenção a operação de securitização do FII SBC no montante de R$ 115 milhões.

Com base nas projeções e premissas desse cenário 2, o dividend yield médio esperado por ano, considerando o valor de emissão da cota com a taxa de distribuição primária, para o período de 12 (doze) meses após a emissão ficou estimado em 8,6% ao ano.

Cenário 3 – Captação Parcial

DocuSign Envelope ID: 15CC0011-41B5-4318-8114-8282748E780A

Considerou-se como o Cenário 3 uma captação parcial dos recursos pretendidos na 4ª Oferta em montante equivalente a R$ 151 milhões. Nesse cenário, todas as premissas foram mantidas, exceto a Alocação dos Recursos que foi alterada em função do menor montante captado.

Nesse cenário, foi efetuado a recompra dos créditos atrelada ao CDI no montante de R$ 105,7 milhões e recomposição de caixa foi R$ 0,3 milhões. As cotas do FII SBC não foram aquiridas em função do menor montante captado considerado nesse cenário.

Com base nas projeções e premissas desse cenário 3, o dividend yield médio esperado por ano, considerando o valor de emissão da cota com a taxa de distribuição primária, para o período de 12 (doze) meses após a emissão ficou estimado em 8,7% ao ano.

Cenário 4 – Lote Adicional

Considerou-se como o Cenário 4 uma captação parcial dos recursos pretendidos na 4ª Oferta em montante equivalente a R$ 588 milhões, onde foi exercido o lote adicional. Nesse cenário, todas as premissas do cenário base foram mantidas, exceto a Alocação dos Recursos que foi alterada em função do maior montante captado.

Nesse cenário, a recomposição de caixa foi R$ 0,3 milhões e esse valor considerado para o pagamento de obrigações futuras, com destaque para o pagamento relacionado ao Ativo Cajamar.

DocuSign Envelope ID: 15CC0011-41B5-4318-8114-8282748E780A

Com base nas projeções e premissas desse cenário 4, o dividend yield médio esperado por ano, considerando o valor de emissão da cota com a taxa de distribuição primária, para o período de 12 (doze) meses após a emissão ficou estimado em 8,5% ao ano.

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.

São Paulo, 31 de agosto de 2023.

DocuSigned by:
Alexandre Bolsoni
Assinado por: ALEXANDRE SEGATELI BOLSONI:27041091848
CPF: 27041091848
Data/Hora da Assinatura: 31/08/2023 | 18:30:36 PDT
ICP Brasil
56A124732265468DAF028785ADC00A8A

DocuSigned by:
Sérgio Magalhães
Assinado por: SERGIO LEMOS DE MAGALHAES:22461888817
CPF: 22461888817
Data/Hora da Assinatura: 31/08/2023 | 18:28:46 PDT
ICP Brasil
ABFEE05EC0244D99BC8E792913788384

VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA.

Por: Alexandre Bolsoni

Cargo:

Por: Sérgio Magalhães

Cargo:

DocuSign

Certificado de conclusão

ID de envelope: 15CC001141B5431881148282748E780A

Estado: Concluído

Assunto: DocuSign: FII LVBI (4a Emissão) - Estudo de Viabilidade (CB)_vRIVBI.pdf

Envelope de origem:

Página do documento: 24

Assinaturas: 2

Certificar páginas: 5

Iniciais: 0

Assinatura guiada: Ativada

Selo do ID do envelope: Ativada

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Autor do envelope:
Felipe Canoas
Rua Cardeal Arcoverde, 2365, 12o andar
nil
São Paulo, BR-SP 05407-003
fesc@i2a.legal
Endereço IP: 67.159.251.150

Controlo de registos

Estado: Original
31/08/2023 18:25:41

Titular: Felipe Canoas
fesc@i2a.legal

Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Carimbo de data/hora
Alexandre Bolsoni abolsoni@vbirealestate.com Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital **Detalhes do fornecedor da assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Assinatura do signatário: AC VALID RFB v5 **Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:** Aceite: 31/08/2023 18:30:06 ID: 3c1cc604-845b-43d3-a1e7-90bbf9483104	DocuSigned by: Alexandre Bolsoni 56A124732265468... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 177.141.245.178	Enviado: 31/08/2023 18:27:02 Visualizado: 31/08/2023 18:30:06 Assinado: 31/08/2023 18:30:42
Sérgio Magalhães smagalhaes@vbirealestate.com Director Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital **Detalhes do fornecedor da assinatura:** Tipo de assinatura: ICP Smart Card Assinatura do signatário: AC VALID RFB v5 **Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:** Aceite: 31/08/2023 18:28:04 ID: ef697be1-93fe-4e89-ab47-c18a0a183d8d	DocuSigned by: Sérgio Magalhães ABFFE05FCD244D9... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Utilizar o endereço IP: 187.56.65.58	Enviado: 31/08/2023 18:27:03 Visualizado: 31/08/2023 18:28:04 Assinado: 31/08/2023 18:28:51

Eventos de signatário presencial	Assinatura	Carimbo de data/hora

Eventos de entrega do editor	Estado	Carimbo de data/hora

Eventos de entrega do agente	Estado	Carimbo de data/hora

Evento de entrega do intermediário	Estado	Carimbo de data/hora

Eventos de entrega certificada	Estado	Carimbo de data/hora

Eventos de cópia	Estado	Carimbo de data/hora

Eventos relacionados com a testemunha	Assinatura	Carimbo de data/hora

Eventos de notário	Assinatura	Carimbo de data/hora

Eventos de resumo de envelope	Estado	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/encriptado	31/08/2023 18:27:03
Entrega certificada	Segurança verificada	31/08/2023 18:28:04
Processo de assinatura concluído	Segurança verificada	31/08/2023 18:28:51
Concluído	Segurança verificada	31/08/2023 18:30:44

Eventos de pagamento	Estado	Carimbo de data/hora

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a $0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:
To contact us by email send messages to: administrativo@i2a.legal

To advise Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at administrativo@i2a.legal and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to administrativo@i2a.legal and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to administrativo@i2a.legal and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini during the course of your relationship with Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Imprimir

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - VBI LOGISTICO	**CNPJ do Fundo:**	30.629.603/0001-18
Data de Funcionamento:	09/11/2018	**Público Alvo:**	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRLVBICTF002	**Quantidade de cotas emitidas:**	11.775.177,00
Fundo Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Mandato:** Renda **Segmento de Atuação:** Logística **Tipo de Gestão:** Ativa	**Prazo de Duração:**	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		**Encerramento do exercício social:**	30/06
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	**Entidade administradora de mercado organizado:**	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	**CNPJ do Administrador:**	59.281.253/0001-23
Endereço:	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	**Telefones:**	(11)3383-3102
Site:	www.btgpactual.com	**E-mail:**	ri.fundoslistados@btgpactual.com
Competência:	07/2023		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: VBI REAL ESTATE GESTAO DE CARTEIRAS S.A.	11.274.775/0001-71	Rua Funchal, 418 - 27º Andar - Vila Olímpia, São Paulo - SP, 04551-060	(11) 2344-2525
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL SA	30.306.294/0001-45	Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte - Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro	(21) 3262-9757
1.3	Auditor Independente: PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES	61.562.112/0001-20	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732 – 16º - Adalmiro Dellape Baptista B32 São Paulo – SP, 04538-132	(11) 3674 2000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: BANCO ITAÚ BBA S.A.	17.298.092/0001-30	Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, São Paulo-SP, CEP 04538-132	(11) 3003-4828
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	**Outros prestadores de serviços[1]:**			
	Não possui informação apresentada.			
2.	**Investimentos FII**			
2.1	**Descrição dos negócios realizados no período**			
	Não possui informação apresentada.			
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 Fundo encontra-se em processo de captação.			
4.	**Análise do administrador sobre:**			
4.1	**Resultado do fundo no exercício findo**			

O Fundo encontra-se em processo de captação.

4.2 **Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo**

O Fundo encontra-se em processo de captação.

4.3 **Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira**

O Fundo encontra-se em processo de captação.

5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

Ver anexo no final do documento. Anexos

6.

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$)**		
CDB CDB2235WDGZ	489.355,02	SIM	0,01%
CDB CDB223DS62U	225.954,49	SIM	0,01%
CDB CDB223LAZ5P	137.155,27	SIM	0,01%
Imóvel - Galpão Guarulhos	81.310.000,00	SIM	0,00%
Imóvel - Galpão Extrema	384.130.000,00	SIM	0,00%
Imóvel - Galpão Cajamar	125.550.000,00	SIM	0,00%
Imóvel - Galpão Mauá	122.490.000,00	SIM	0,00%
Imóvel - Galpão Araucária	145.210.000,00	SIM	0,00%
Imóvel - Galpão Itapevi	91.130.000,00	SIM	0,00%
Imóvel - Galpão Pirituba	76.272.400,00	SIM	0,00%
Imóvel - Galpão Jandira	180.939.916,00	SIM	0,00%
Imóvel - Galpão Betim	175.500.000,00	SIM	0,00%
SPE - ARATULOG ARMAZENAGEM S.A	206.400.000,00	SIM	0,00%
Cota de FII - GTIS BRAZIL LOGISTICS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	3.670.485,00	SIM	-33,18%

6.1 **Critérios utilizados na referida avaliação**

O valor justo reflete as condições de mercado no momento de sua aferição, sendo suportado por: i) laudo de avaliação, realizado por empresa especializada, que é elaborado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam nas condições de mercado; ou ii) valor das transações de aquisição ocorridas próximas a data base;

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:**

Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo:
http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/
https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria
Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo:
http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/
https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

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.**

O Administrador disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: ri.fundoslistados@btgpactual.com

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.**

i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da

declaração referida no item "a" acima; (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas do Fundo, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Na consulta formal, constará exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação, bem como documentos que devem ser anexados, como, por exemplo, os documentos de poderes de representação. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados do cotistas e assinatura; iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos que os cotistas mandem na forma da carta resposta anexa à consulta formal, dentro do prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpacual.com. Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual, por meio da Cuore ou plataforma de assinatura eletrônica.

10.3 Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.

A Assembleia em meio eletrônico ("Assembleia Virtual") é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, o Administrador segue as disposições do Ofício n° 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e informa através do Edital de Convocação ("Convocação") e a Proposta do Administrador da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site do Administrador na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 ("Fundos Net"). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvos os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, o Administrador envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente construídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso as Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido que os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro, os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants ("Chat" ou "Plataforma de Bate-Papo"). Após o encontro inicial a Assembleia é suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem-se à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

A ADMINISTRADORA receberá por seus serviços uma taxa de administração composta pela soma dos itens (a), (b) e (c) abaixo, limitada a 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido total do FUNDO ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observados os valores mensais mínimos abaixo descritos: (a) taxa incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme tabela abaixo, observado o valor mínimo mensal de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do FUNDO: Patrimônio Liquido Até R$ 200.000.000,00 - 0,20%; De R$ 200.000.000,01 até R$ 400.000.000,00 - 0,15%; De R$ 400.000.000,01 até R$ 800.000.000,00 - 0,125%; Acima de R$ 800.000.000,00 - 0,10%;

Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
1.201.176,59	0,09%	0,09%

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Allan Hadid	**Idade:**	47 anos
Profissão:	Economista	**CPF:**	071.913.047-66
E-mail:	ol-reguladores@btgpactual.com	**Formação acadêmica:**	Graduado em ciências econômicas pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em dezembro de 1997.
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:**	29/09/2016

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
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2014 até hoje	Ingressou como partner no Banco BTG Pactual S.A. na posição de COO (Chief Operations Officer) da área de Merchant Banking e, atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management	Atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management.
BRZ Investimentos	De junho de 2011 até junho de 2014	CEO (Chief Executive Officer)	Atuou na área de gestão de recursos

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	Não há
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Não há

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	121.256,00	11.775.177,00	100,00%	84,82%	15,18%
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

14.1

Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	30/06/2023	107.795.876,45	30/09/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	04/07/2023	1.408.995,40	30/09/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	05/07/2023	1.294.389,12	30/09/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	06/07/2023	1.817.266,52	30/09/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	07/07/2023	884.717,16	30/09/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	07/07/2023	763.138,49	30/09/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	07/07/2023	285.462,13	30/09/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	07/07/2023	780.597,28	30/09/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	07/07/2023	722.374,72	30/09/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	07/07/2023	691.006,60	30/09/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	07/07/2023	1.194.188,26	30/09/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	07/07/2023	391,90	30/09/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	07/07/2023	447.386,98	30/09/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	07/07/2023	1.411.038,45	30/09/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	07/07/2023	1.295.668,96	30/09/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	07/07/2023	1.818.159,85	30/09/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	10/07/2023	1.028.941,54	30/09/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	11/07/2023	1.054.005,32	30/09/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	12/07/2023	866.650,07	30/09/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	12/07/2023	1.054.525,03	30/09/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	13/07/2023	1.318.807,78	30/09/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	14/07/2023	482.529,70	30/09/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE	alienação	17/07/2023	82.057,57	30/09/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI					
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	18/07/2023	1.698.047,54	30/09/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	19/07/2023	65.437,89	30/09/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	21/07/2023	371.647,29	30/09/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	24/07/2023	65.497,05	30/09/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	24/07/2023	1.005,11	30/09/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	25/07/2023	1.580.115,66	30/09/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	28/07/2023	24.624,43	30/09/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOURO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	alienação	31/07/2023	7.258,98	30/09/2019	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM

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.**

De acordo com o previsto no Art. 41 da instrução normativa da Comissão de Valores Mobiliários nº 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos na estrutura do Fundo como: vacância, inadimplência, novas locações e que possam representar 5% ou mais da Receita ou Distribuição do Fundo na data da divulgação, bem como demais situações que podem afetar de forma ponderável intenção dos investidores de realizar a aquisição ou venda de cotas. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com a política do Administrador. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais:

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.**

https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

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.**

A política de exercício do direito de voto decorrente de ativos do fundo pode ser consultada a partir do regulamento do fundo, disponível no site do Administrador, por meio do endereço eletrônico: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

15.4 **Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**

Bruno Duque Horta Nogueira – Diretor Executivo nomeado em 29 de abril de 2020. Advogado com especialização de direito empresarial formado pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco - Universidade de São Paulo (USP). É responsável pelo Departamento Jurídico do BTG Pactual na América Latina, ingressou no Pactual em 2000 e tornou-se sócio em 2009.

16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:

Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.

Anexos
5. Fatores de Risco

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

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA QUARTA EMISSÃO DE COTAS DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI LOGÍSTICO

ADMINISTRADORA

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

GESTORA

VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A

LUZ CAPITAL MARKETS