

PROSPECTO PRELIMINAR DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA

CNPJ nº 37.295.919/0001-60

na quantidade de até 2.173.913 (duas milhões, cento e setenta e três mil, novecentas e treze) cotas, perfazendo um montante total de até

R\$ 249.999.995,00

(duzentos e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e cinco reais)



Código ISIN: BRGALGCTF009
Código de negociação na B3: GALG11
Tipo ANBIMA: Fil Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Logística

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA, inscrito no CNPJ sob nº 37.295.919/0001-60 ("Fundo"), representado por seu administrador **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar – Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 11.784 de 30 de junho de 2011 ("Administrador"), está realizando uma distribuição pública de, inicialmente, até 2.173.913 (duas milhões, cento e setenta e três mil, novecentas e treze) novas cotas ("Novas Cotas", e em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas", sem prejuízo das Novas Cotas Adicionais (conforme definidas abaixo) que venham a ser eventualmente emitidas, integrantes da 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo ("Oferta" ou "Oferta Pública" e "Emissão", respectivamente), ao preço de emissão de R\$ 115,00 (cento e quinze reais) por Nova Cota, definido com base no valor patrimonial da cota do Fundo conforme última divulgação do valor patrimonial das cotas ocorrida antes da data de publicação do aviso ao mercado, sendo o valor patrimonial da cota auferido representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, nos termos do item 15.6.2 do Regulamento, e aplicação de um acréscimo de preço de 35,25% (trinta e cinco inteiros e vinte e nove centésimos por cento) ("Preço por Nova Cota"), observado que tal valor inclui a Taxa de Distribuição Primária, conforme abaixo definida, perfazendo o montante de, inicialmente, até R\$ 249.999.995,00 (duzentos e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e cinco reais) ("Montante da Oferta"). Nos termos do artigo 14, 5º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), equivalente a até R\$ 50.000.045,00 (cinquenta milhões e quarenta e cinco reais), equivalentes a até 434.783 (quatrocentos e trinta e quatro mil, setecentas e oitenta e três) Novas Cotas, nas mesmas condições e pelo mesmo Preço por Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Novas Cotas Adicionais"), a exclusivo critério do Coordenador Líder, e sem a necessidade de novo pedido de registro ou de modificação dos termos da Oferta. Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitada a captação mínima da Oferta de R\$ 50.000.045,00 (cinquenta milhões e quarenta e cinco reais), equivalente a 434.783 (quatrocentos e trinta e quatro mil, setecentas e oitenta e três) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta", nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"). A Oferta Pública será realizada e quarenta no Brasil, com a intermediação da **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.325, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ sob nº 13.220.493/0001-17 ("Coordenador Líder") e da **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, CEP 01.451-011, inscrita no CNPJ sob nº 05.913.436/0001-17 ("Coordenador Convitado", e em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores") e da **EASYNVEST - TÍTULO CORRETORA DE VALORES 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 Doutor Cardoso de Melo, 1.608, 4º, 9º, 12º e 14º andares, Vila Olímpia, CEP 04.548-005, inscrita no CNPJ sob nº 62.169.875/0001-79 ("Easynvest"), **NECTON INVESTIMENTOS S.A. C.V.M.C.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355 – 22º, 23º e 24º andares, Jardim Paulistano, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ sob nº 52.904.364/0001-08 ("Necton"), a **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, bloco 1, salas 311 a 314, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob nº 33.775.974/0001-04 ("Ativa"), e quando em conjunto com a Easynvest e a Necton, "Coordenadores Contratados", sob o regime de melhores esforços de colocação e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), na Instrução CVM 400, e nas demais disposições legais regulamentares e autogerenciais aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), convidadas pelos Coordenadores para participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais ("Participantes Especiais", e em conjunto com os Coordenadores e com os Coordenadores Contratados, as "Instituições Participantes da Oferta"). Os Participantes Especiais e os Coordenadores Contratados estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor. Observados os termos e condições estabelecidos no item 7.5 do Regulamento, será devida pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, a Taxa de Distribuição Primária em um percentual fixo de 4,18% (quatro inteiros e dezoito centésimos por cento) sobre o Preço por Nova Cota, equivalente ao valor de R\$ 4,81 (quatro reais e um centavo) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição, que inclui, entre outros: (a) as comissões a serem pagas aos Coordenadores pelos serviços de estruturação, coordenação e distribuição, (b) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (c) taxa de registro da Oferta na CVM, (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (e) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, (f) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e (g) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Montante da Oferta ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, os recursos obtidos com o pagamento, pelos investidores da Oferta que vierem a adquirir Novas Cotas, da Taxa de Distribuição Primária serão direcionados prioritariamente para o pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, quais sejam, aquelas indicadas nos itens "b" a "g" acima, sendo que os recursos remanescentes serão destinados ao pagamento dos demais prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item 7.5 do Regulamento, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. Caso a Oferta não venha a lograr êxito ou o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja insuficiente para cobrir os custos previstos no item 7.5 do Regulamento, tanto as despesas fixas vinculadas à Oferta quanto as despesas dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta serão arcadas pelo Consultor Imobiliário. Em nenhuma hipótese as despesas vinculadas à distribuição das Novas Cotas serão arcadas pelo Fundo. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

OFERTA	VALOR DE EMISSÃO POR NOVA COTA (R\$)	TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA (R\$)**	PREÇO POR NOVA COTA(R\$)***
Por Nova Cota	110,19	4,81	115,00
Volume Total	239.539.318,22	10.460.676,78	249.999.995,00

* O Valor de Emissão por Nova Cota, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária.
** O valor em reais da Taxa de Distribuição Primária.
*** Valor em reais equivalente ao somatório do Valor de Emissão por Nova Cota e da Taxa de Distribuição Primária.
O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.150,00 (mil cento e cinquenta reais) por Investidor, considerando o Preço por Nova Cota, o qual inclui a Taxa de Distribuição Primária ("Investimento Mínimo"), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido na hipótese prevista na Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 96 deste Prospecto Preliminar. Não haverá limite máximo de investimento por investidor, respeitado o Montante da Oferta, ficando desde já ressaltado que, de acordo com a Lei nº 9.797/99, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com o pessoal a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o mesmo passará a ser sujeitar a tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral. Além disso, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observado, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos e rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.
Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos investidores da Oferta (conforme definidos neste Prospecto), da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais ("Procedimento de Alocação de Ordens"). Poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens os investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas. O investimento nas Novas Cotas por investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá resultar a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja o fator de risco "Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta", na seção "Fatores de Risco", na página 161 deste Prospecto.
A constituição do Fundo foi formalizada por meio do Instrumento Particular de Constituição, celebrado pelo Administrador em 27 de maio de 2020, o qual foi dispensado o registro, nos termos da Lei nº 13.874.
A realização da Emissão e da Oferta das Novas Cotas foi deliberada e aprovada por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 30 de outubro de 2020, cuja ata foi devidamente registrada em 05 de novembro de 2020, sob o nº 3.722.057, no 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("AGC da Oferta").
Os serviços de consultoria imobiliária especializada ao Fundo são prestados pelo GUARDIAN CAPITAL GESTORA DE RECURSOS E CONSULTORIA S.A., sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Melo Alves, nº 89, Cj. 405, Corqueira César, CEP 01.417-010, inscrita no CNPJ sob nº 37.414.193/0001-37 ("Consultor Imobiliário").
O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLADO NA CVM EM 02 DE OUTUBRO DE 2020, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400.
A OFERTA E O FUNDO SERÃO REGISTRADOS NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" VIGENTE A PARTIR DE 20 DE JULHO DE 2020.
AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO.
O AVISO AO MERCADO FOI DIVULGADO EM 13 DE NOVEMBRO DE 2020
A CONCESSÃO DO REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS
ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU A DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMÁIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.
O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA OFERTANTE SEJAM ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.
E ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE RESERVA PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, DIVULGADO EM 13 DE NOVEMBRO DE 2020, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO DE COTAS.
AS NOVAS COTAS INTEGRALIZADAS, APÓS O ENCERRAMENTO DA OFERTA, SERÃO ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO DE BOLSA DE VALORES POR MEIO DA B3.
O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR, AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, NA PÁGINA 135.
RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE: OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O FATOR "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, NA PÁGINA 138.
O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO.
O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.
AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO PRELIMINAR QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO PRELIMINAR QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS. TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

Coordenador Líder

Coordenador Convitado

Coordenadores Contratados



Administrador

Assessor Legal da Oferta

Consultor Imobiliário



Issaka
Ishikawa
Peyser
Cornaichia
Assolini



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES	9
2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA	34
3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA	57
<i>BREVE HISTÓRICO DO ADMINISTRADOR</i>	59
<i>BREVE HISTÓRICO DO COORDENADOR LÍDER</i>	60
<i>BREVE HISTÓRICO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO</i>	63
<i>BREVE HISTÓRICO DO COORDENADOR CONVIDADO</i>	71
<i>BREVE HISTÓRICO DO COORDENADOR CONTRATADO</i>	72
4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	74
<i>CARACTERÍSTICAS DA OFERTA</i>	76
<i>A OFERTA</i>	76
<i>DELIBERAÇÃO SOBRE A OFERTA E A EMISSÃO DAS NOVAS COTAS</i>	76
<i>QUANTIDADE DE NOVAS COTAS OBJETO DA OFERTA</i>	76
<i>DISTRIBUIÇÃO PARCIAL</i>	76
<i>REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS NOVAS COTAS</i>	78
<i>VALOR DE EMISSÃO POR NOVA COTA</i>	78
<i>TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA</i>	79
<i>VALORES MÍNIMO E MÁXIMO E LIMITES DE APLICAÇÃO EM NOVAS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO</i>	79
<i>CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS NOVAS COTAS</i>	80
<i>PÚBLICO ALVO DA OFERTA</i>	81
<i>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS</i>	81
<i>PROMESSAS DE VENDA E COMPRA</i>	87
<i>SEGUROS</i>	88
<i>DIREITO DE PREFERÊNCIA</i>	91
<i>PEDIDO DE RESERVA</i>	91
<i>PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO</i>	91
<i>PERÍODO DE RESERVA</i>	91
<i>PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO</i>	92
<i>INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO</i>	92
<i>PESSOAS VINCULADAS</i>	92
<i>PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO DE ORDENS</i>	93
<i>OFERTA NÃO INSTITUCIONAL</i>	93
<i>CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL</i>	96
<i>OFERTA INSTITUCIONAL</i>	97
<i>CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL</i>	98
<i>DISPOSIÇÕES COMUNS À OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E À OFERTA INSTITUCIONAL</i>	98
<i>ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA</i>	99
<i>PROCEDIMENTOS PARA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS</i>	100
<i>FUNDO DE LIQUIDEZ E ESTABILIZAÇÃO DO PREÇO DAS COTAS E FORMADOR DE MERCADO</i>	101
<i>ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA</i>	102
<i>NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO</i>	104
<i>CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO</i>	104
<i>INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA</i>	111
<i>DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA</i>	112
<i>CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA</i>	113
<i>OUTRAS INFORMAÇÕES</i>	114
5. SUMÁRIO DO FUNDO	118
<i>BASE LEGAL</i>	120

PÚBLICO ALVO DO FUNDO	120
OBJETIVO	120
DURAÇÃO.....	120
ADMINISTRAÇÃO, ESCRITURAÇÃO, CONTROLADORIA E CUSTÓDIA	120
CONSULTOR IMOBILIÁRIO	122
GESTOR.....	122
SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR.....	123
POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS GERAIS	123
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	123
TAXA DE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA.....	124
TAXA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO.....	124
REMUNERAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO.....	124
INDENIZAÇÃO DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO.....	124
POLÍTICA DE INVESTIMENTO	125
EMISSÕES ANTERIORES DE COTAS DO FUNDO	125
EMISSÃO DE NOVAS COTAS.....	125
COMPOSIÇÃO ATUAL DA CARTEIRA DO FUNDO.....	126
VALOR HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS:	127
CARACTERÍSTICAS DAS COTAS	127
FORMADOR DE MERCADO	128
ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	128
ENCARGOS DO FUNDO	129
EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO.....	129
POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	129
DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS	129
POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO.....	130
REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	131
TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO:.....	131
TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO	131
RISCOS RELACIONADOS À LIQUIDEZ	132
6. FATORES DE RISCO.....	135
FATORES MACROECONÔMICOS RELEVANTES	135
RISCOS INSTITUCIONAIS	136
RISCO DE MERCADO.....	137
RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE.....	138
RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES	138
RISCO DO ESTUDO DE VIABILIDADE	138
RISCO DE CRÉDITO	139
RISCOS RELACIONADOS À LIQUIDEZ DOS ATIVOS DA CARTEIRA E DAS COTAS	139
RISCO DA MARCAÇÃO A MERCADO.....	140
RISCOS TRIBUTÁRIOS.....	140
RISCO DE ALTERAÇÃO DA TRIBUTAÇÃO DO FUNDO NOS TERMOS DA LEI 8.668/93.....	141
RISCOS DE ALTERAÇÕES NAS PRÁTICAS CONTÁBEIS.....	141
RISCO DE ALTERAÇÃO DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO E/OU AOS COTISTAS / RISCO REGULATÓRIO.....	142
RISCO JURÍDICO	142
RISCO DE DECISÕES JUDICIAIS DESFAVORÁVEIS.....	142
RISCO DE DESEMPENHO PASSADO	143
RISCO DECORRENTE DE ALTERAÇÕES DO REGULAMENTO	143
RISCO DE DILUIÇÃO.....	143
RISCO DECORRENTE DA POSSIBILIDADE DA ENTREGA DE ATIVOS DO FUNDO EM CASO DE LIQUIDAÇÃO DESTA	143
RISCOS DE PRAZO	143
RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO	144
RISCO DE DESENQUADRAMENTO PASSIVO INVOLUNTÁRIO.....	144

RISCO DE DISPONIBILIDADE DE CAIXA	144
RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO	144
RISCOS RELACIONADOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO EM VALORES MOBILIÁRIOS	145
RISCO OPERACIONAL	145
RISCO DECORRENTE DA NÃO OBRIGATORIEDADE DE REVISÕES E/OU ATUALIZAÇÕES DE PROJEÇÕES	145
RISCO DE GOVERNANÇA	146
RISCO RELATIVO ÀS NOVAS EMISSÕES	146
RISCO DE RESTRIÇÃO NA NEGOCIAÇÃO	146
RISCO RELATIVO À NÃO SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR	147
RISCO DE USO DE DERIVATIVOS	147
RISCO RELATIVO À INEXISTÊNCIA DE ATIVOS QUE SE ENQUADREM NA POLÍTICA DE INVESTIMENTO	147
RISCO DE DISCRICIONARIEDADE DE INVESTIMENTO	147
A INSTABILIDADE ECONÔMICA RESULTANTE DOS IMPACTOS CAUSADOS POR SURTOS, EPIDEMIAS, PANDEMIAS E/OU ENDEMIAS DE DOENÇAS	148
RISCOS RELATIVOS AO SETOR IMOBILIÁRIO	148
RISCO IMOBILIÁRIO	148
RISCO DE REGULARIDADE DOS IMÓVEIS	149
RISCO DE SINISTRO	149
RISCO DE NÃO CONTRATAÇÃO DE SEGURO PATRIMONIAL E DE RESPONSABILIDADE CIVIL	150
RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO E DE OUTRAS RESTRIÇÕES DE UTILIZAÇÃO DOS BENS IMÓVEIS PELO PODER PÚBLICO	150
RISCO DO INCORPORADOR/CONSTRUTOR	150
RISCO DE VACÂNCIA	150
RISCOS RELACIONADOS À OCORRÊNCIA DE CASOS FORTUITOS E EVENTOS DE FORÇA MAIOR	151
RISCOS AMBIENTAIS	151
RISCOS RELACIONADOS À REGULARIDADE DE ÁREA CONSTRUÍDA	152
RISCO DE NÃO RENOVAÇÃO DE LICENÇAS NECESSÁRIAS AO FUNCIONAMENTO DOS EMPREENDIMENTOS E RELACIONADOS À REGULARIDADE DE AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS (“AVCB”)	152
RISCO DE EXPOSIÇÃO ASSOCIADOS À LOCAÇÃO E VENDA DE IMÓVEIS	152
RISCO DE REVISÃO OU RESCISÃO DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO OU ARRENDAMENTO	153
RISCOS RELATIVOS À AQUISIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS	153
RISCO DE SUJEIÇÃO DOS IMÓVEIS A CONDIÇÕES ESPECÍFICAS QUE PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO MERCADO IMOBILIÁRIO	155
RISCOS DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS	155
PROPRIEDADE DAS COTAS E NÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS	155
NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS	156
INVESTIR NAS COTAS DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENVOLVE RISCOS QUE PODEM SUJEITAR O INVESTIDOR A PERDAS	156
COBRANÇA DOS ATIVOS, POSSIBILIDADE DE APORTE ADICIONAL PELOS COTISTAS E POSSIBILIDADE DE PERDA DO CAPITAL INVESTIDO	156
RISCOS DE O FUNDO VIR A TER PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E DE OS COTISTAS TEREM QUE EFETUAR APORTES DE CAPITAL	157
RISCO RELATIVO AO PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO DO FUNDO	157
RISCOS RELACIONADOS AO EMPREENDIMENTO BRF	157
RISCO DO PROCESSO DE AQUISIÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS	157
RISCO DECORRENTE DA AQUISIÇÃO DE ATIVOS NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CMN Nº 2.921/02	158
CLASSE ÚNICA DE COTAS	158
RISCOS REFERENTES À AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA	159
RISCO DA NÃO AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA	159
RISCOS RELACIONADOS AOS EVENTUAIS PASSIVOS NOS ATIVOS ALVO DA OFERTA EXISTENTES ANTERIORMENTE À AQUISIÇÃO DE TAIS ATIVOS PELO FUNDO	159
RISCO DE VACÂNCIA, RESCISÃO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO E REVISÃO DO VALOR DO ALUGUEL	159
RISCOS RELACIONADOS À REALIZAÇÃO DE OBRAS E EXPANSÕES QUE AFETEM AS LICENÇAS DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA	160
RISCOS RELATIVOS À OFERTA	160

<i>RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA.....</i>	<i>160</i>
<i>RISCO DE FALHA DE LIQUIDAÇÃO PELOS INVESTIDORES.....</i>	<i>160</i>
<i>ACONTECIMENTOS E A PERCEÇÃO 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.....</i>	<i>160</i>
<i>INDISPONIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA.....</i>	<i>161</i>
<i>PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA.....</i>	<i>161</i>
<i>RISCO DE NÃO MATERIALIZAÇÃO DAS PERSPECTIVAS CONTIDAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA.....</i>	<i>161</i>
<i>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 PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO E BOLETINS DE SUBSCRIÇÃO FEITOS PERANTE TAIS PARTICIPANTES ESPECIAIS.....</i>	<i>161</i>
<i>RISCO DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E DE NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA.....</i>	<i>162</i>
<i>DEMAIS RISCOS.....</i>	<i>162</i>
<i>INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR.....</i>	<i>162</i>
7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA ..	165
<i>RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O COORDENADOR LÍDER.....</i>	<i>165</i>
<i>RELACIONAMENTO ENTRE O CONSULTOR IMOBILIÁRIO E O COORDENADOR LÍDER.....</i>	<i>165</i>
<i>RELACIONAMENTO ENTRE O ESCRITURADOR E O COORDENADOR LÍDER.....</i>	<i>165</i>
<i>RELACIONAMENTO ENTRE O CUSTODIANTE E O COORDENADOR LÍDER.....</i>	<i>165</i>
8. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA	169
<u>ANEXO I - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400</u>	<u>172</u>
<u>ANEXO II - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400</u>	<u>175</u>
<u>ANEXO III – ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS</u>	<u>178</u>
<u>ANEXO IV - REGULAMENTO DO FUNDO</u>	<u>184</u>
<u>ANEXO V - ESTUDO DE VIABILIDADE</u>	<u>235</u>
<u>ANEXO VI - INFORME ANUAL - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472</u>	<u>262</u>
<u>ANEXO VII – PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES</u>	<u>269</u>
<u>ANEXO VIII – LAUDO DE AVALIAÇÃO</u>	<u>276</u>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. INTRODUÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. DEFINIÇÕES

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

Administrador	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01.451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011, ou quem venha a substituí-lo.
AGC da Oferta	A Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas para Aprovação da 2ª (segunda) Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística, realizada em 30 de outubro de 2020, por meio do qual foi aprovada a realização da 2ª Emissão e da Oferta das Novas Cotas, cuja ata foi devidamente registrada em 05 de novembro de 2020, sob o nº 3.722.057, no 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
AGC de Conflito de Interesses	<p>Assembleia Geral de Cotistas (conforme abaixo definida), a ser convocada após o encerramento da Oferta, para deliberar sobre a aquisição do Empreendimento BRF, tendo em vista que o proprietário atual do Empreendimento BRF é a GSA, e que o vendedor será o BRL VI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 26.545.627/0001-11, administrado pelo Administrador. Ressaltamos que a aprovação acima é considerada situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34, caput e §2º, c/c artigo 18, XII, ambos da Instrução CVM 472. Assim, a concretização de referida aquisição dependerá de aprovação prévia dos Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.</p> <p>Para viabilizar o exercício do direito de voto, os Investidores que assim desejarem poderão, de forma facultativa, por meio digital, outorgar poderes específicos para que o outorgado vote em seu nome no âmbito da Assembleia de Conflito de Interesses, seja para aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em</p>

pauta, observado que tal procuração não poderá ser outorgada para o Administrador, para o Consultor Imobiliário ou a pessoas a eles vinculadas.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada por meio digital, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Reserva, do Pedido de Subscrição ou do Boletim de Subscrição, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa, e será dada sob a condição suspensiva de que o Investidor outorgante se torne Cotista do Fundo, não sendo irrevogável e irretratável, assegurado o livre exercício de voto, podendo ou não ser favorável à matéria a ser deliberada.

A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada e cancelada pelo respectivo Investidor, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição do Empreendimento BRF, mediante comunicação entregue ao administrador do Fundo em sua sede (Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar – Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo) ou no local da realização da AGC de Conflito de Interesses.

Não obstante, o Administrador incentiva os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Consultor Imobiliário e/ou Administrador, como ressaltado acima.

A deliberação para aquisição de ativos em conflito de interesses objeto da assembleia acima referida não se dará para todo o período de duração do Fundo, de modo que, caso ocorra um aumento significativo do número de Cotistas ou do patrimônio líquido do Fundo, poderá ser necessária a convocação e realização de uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a

ratificação da aprovação mencionada no parágrafo acima, nos termos da regulamentação aplicável.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE SEÇÃO "DESTINAÇÃO DOS RECURSOS", NA PÁGINA 81 DESTE PROSPECTO.

ANBIMA

Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.

Anúncio de Encerramento

Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Anúncio de Início

Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Apresentações para Potenciais Investidores

Apresentações para potenciais investidores (*Roadshow* e/ou *one-on-ones*), a serem realizadas após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta.

Assembleia Geral de Cotistas

Assembleia geral de Cotistas do Fundo.

Ativos

Os Ativos Imobiliários quando mencionados em conjunto com os Ativos Financeiros.

Ativos Alvo da Oferta

O Empreendimento BRF.

Ativos Imobiliários

(i) ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento aplicações em sociedades, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de

	<p>investimento aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) valores mobiliários autorizados pela Instrução CVM nº 472/08, tais como letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário, letras imobiliárias garantidas, bem como outros ativos financeiros e valores mobiliários permitidos em legislação em vigor; (v) cotas de fundos de investimentos em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimentos, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e (vi) CEPAC.</p>
Ativos Financeiros	<p>(i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08.</p>
Auditor Independente	<p>GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES, inscrito no CNPJ/MF nº 10.830.108/0001-65, estabelecida na Av. Paulista, nº 37, 1º andar (Cj. 12), Bela Vista, São Paulo-SP, CEP: 01311-000.</p>
Aviso ao Mercado	<p>O aviso ao mercado da Oferta, elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores dos Coordenadores, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.</p>
B3	<p>B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.</p>
BACEN	<p>Banco Central do Brasil.</p>

Boletim de Subscrição	O documento que formaliza a subscrição de Novas Cotas da Oferta por cada Investidor.
Capital Autorizado	O capital máximo autorizado do Fundo para novas emissões de cotas do Fundo, no montante de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais).
CARF	Conselho Administrativo de Recursos Fiscais.
CEPAC	Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
Comissionamento	Comissionamento devido aos Coordenadores como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Novas Cotas objeto da Oferta.
Consultor Imobiliário ou Guardian	GUARDIAN CAPITAL GESTORA DE RECURSOS E CONSULTORIA S.A. , sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Melo Alves, nº 89, Cj. 405, Cerqueira César, CEP 01.417-010, inscrita no CNPJ sob o nº 37.414.193/0001-37.
Contrato de Consultoria Imobiliária	<i>Contrato de Consultoria Imobiliária de Fundo de Investimento Imobiliário</i> , por meio do qual o Fundo contrata o Consultor Imobiliário.
Contrato de Distribuição	<i>Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística</i> , celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, os Coordenadores e o Consultor

	<p>Imobiliário, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.</p>
Coordenador Convidado	<p>GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, CEP 01.451-011, inscrita no CNPJ sob o nº65.913.436/0001-17;</p>
Coordenadores Contratados	<p>EASYNVEST - TÍTULO CORRETORA DE VALORES 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 Doutor Cardoso de Melo, nº 1.608, 4º, 9º, 12º e 14º andares, Vila Olímpia, CEP 04.548-005, inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79; NECTON INVESTIMENTOS S.A. C.V.M.C., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355 – 22º, 23º e 24º andares, Jardim Paulistano, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ sob o nº 52.904.364/0001-08; e ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, bloco 1, salas 311 a 314, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04;</p>
Coordenadores	<p>O Coordenador Líder e o Coordenador Convidado, quando mencionados em conjunto.</p>
Coordenador Líder	<p>BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17.</p>
Cotas	<p>Quaisquer cotas de emissão do Fundo, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, incluindo as Novas Cotas que vierem a ser emitidas no âmbito da Oferta.</p>

Cotistas

Os titulares de Cotas do Fundo.

Cotistas Conflitados

Serão considerados Cotistas Conflitados aqueles Cotistas que:

- (i) Individualmente ou em conjunto com sociedades integrantes de um mesmo grupo econômico e/ou fundos de investimento a eles ligados, adquirirem Cotas em percentual que os coloquem em posição de controle em relação ao Fundo e sejam ou apresentem, em seu grupo econômico, sociedades que atuem como empresas que: **(a)** exerçam a fabricação, compra, importação, comercialização, exportação e distribuição de (1) todos os gases do ar, gases raros e outros, em seus estados gasosos, líquidos e sólidos, misturas gasosas, inclusive acetileno, protoxido de azoto (óxido nitroso), hidrogênio, gás carbônico e suas misturas, para fins industriais, medicinais e científicos, inclusive misturas de gases saneantes e domissanitários, e a purificação dos mesmos; (2) equipamentos e acessórios para produção, acondicionamento, estocagem e distribuição de gases em qualquer estado físico, de aplicação industrial, científica e/ou medicinal; (3) equipamentos e peças destinadas às redes de distribuição de gases, com finalidade industrial, medicinal e/ou científica; (4) matérias primas, produtos intermediários e insumos relacionados aos incisos anteriores; (5) produtos acabados relacionados às atividades descritas nos itens 1, 2, 3 e 4 acima, inclusive equipamentos, máquinas, aparelhos e instrumentos utilizados nos processos de soldagem, corte, tratamento de metais, bem como de aplicação científica, terapêutica, hospitalar e/ou industrial, máquinas e equipamentos destinados ao ativo fixo, respectivos componentes, peças de reposição e acessórios; **(b)** exerçam a fabricação de fumo e/ou derivados; ou **(c)** que prestem serviços relacionados às

	<p>atividades anteriormente mencionadas, desenvolvendo atividades que concorram com aquelas desenvolvidas pelos locatários dos Ativos Imobiliários;</p> <p>(ii) Venham a deter mais de 10% (dez por cento) do total das Cotas do Fundo;</p> <p>(iii) Sejam os respectivos locatários dos Ativos Imobiliários;</p> <p>(iv) Declararem ser Cotistas Conflitados, nos termos do artigo 24.2.2. do Regulamento; ou</p> <p>(v) Não se manifestar em relação à condição de Cotista Conflitado, nos termos do artigo 24.2.2 (i) do Regulamento.</p>
CRI Ativo Alvo	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 29ª e 30ª Séries da 4ª Emissão da ISEC SECURITIZADORA S.A., lastreados em créditos imobiliários devidos pela BRF S.A., em recorrência da locação do Ativo Alvo.
Critério de Colocação da Oferta Institucional	<p>Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder 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 e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.</p> <p>Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas.</p>
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva e Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não

Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado preferencialmente à Oferta Não Institucional, conforme definido pelo Coordenador Líder, todos os Pedidos de Reserva e Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondentes aos Pedidos de Reserva e Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio conforme pormenorizado a seguir: (i) cada um dos Pedidos de Reserva ou Pedidos de Subscrição firmados pelos Investidores Não Institucionais serão atendidos até o montante máximo de R\$ 1.000.040,00 (um milhão e quarenta reais) equivalente a 8.696 (oito mil, seiscentas e noventa e seis) Novas Cotas, sendo certo que referido montante poderá ser reduzido exclusivamente caso não seja possível observar o valor acima indicado em virtude de excesso de demanda em relação às Cotas destinadas à Oferta Não Institucional; e (ii) uma vez atendido o critério descrito no subitem "i", acima, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que excedam o valor de R\$ 100.050,00 (cem mil e cinquenta reais) equivalente a 870 (oitocentas e setenta) Novas Cotas (ou valor reduzido, conforme disposto acima), objeto de Pedidos de Reserva e Pedidos de Subscrição firmados por Investidores Não Institucionais que tenham realizado as respectivas reservas de Novas Cotas em valores superiores a R\$ 100.050,00 (cem mil e cinquenta reais) equivalente a 870 (oitocentas e setenta) Novas Cotas (ou valor reduzido, conforme disposto acima), observando-se o montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e Pedidos de Subscrição e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Novas Cotas. O Coordenador Líder, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos. O Coordenador Líder, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.

	Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
Custodiante	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , acima qualificada, devidamente habilitada para essa atividade conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 13.244 de 21 de agosto de 2013.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Liquidação	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira dos pedidos de compra das Novas Cotas no âmbito da Oferta, cuja data estimada está prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 113 deste Prospecto Preliminar.
Decreto nº 6.306/07	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2017.
DDA	DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
Dias Úteis	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado de São Paulo ou na Cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Direito de Preferência	Nos termos do item 15.6.4 do Regulamento e da Assembleia Geral de Cotistas datada de 30 de outubro de 2020, os cotistas renunciaram ao direito de preferência na subscrição ou aquisição das Novas Cotas na presente 2ª Emissão.
Distribuição Parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta não será cancelada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido Montante Mínimo da Oferta.
Emissão ou 2ª Emissão	A presente 2ª emissão de Cotas do Fundo.

Empreendimento BRF	A fração ideal de 12,48% (doze inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 21.484, do 1º Serviço Notarial e Registral de José Borba – Tabelionato, Registro de Imóveis e Hipotecas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Vitória de Santo Antão/PE;
Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme descrito no artigo 47 da Instrução CVM 472.
Escriturador	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , acima qualificada, devidamente habilitada para essa atividade.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade elaborado pelo Consultor Imobiliário para os fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme Anexo V, na página 235 deste Prospecto.
Formador de Mercado	O Fundo poderá contratar formador de mercado, para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, com a finalidade de fomentar a liquidez dos respectivos valores mobiliários.
Fundo	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 37.295.919/0001-60.
Gestor	Guardian, após a conclusão do seu credenciamento junto à CVM como gestor de títulos e valores mobiliários, ou outra pessoa jurídica devidamente credenciada perante a CVM para realizar a gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo eventualmente contratada por este.
Governo	Governo da República Federativa do Brasil.
IGP-M/FGV	Índice Geral de Preços ao Mercado, medido pela Fundação Getúlio Vargas.
Imóveis	Bens imóveis, edifícios e empreendimentos corporativos, comerciais, industriais, varejistas ou logísticos construídos ou a

	serem construídos, para locação na modalidade atípica (<i>v.g., built-to-suit, sale & leaseback</i> ou <i>buy to lease</i>) ou típica, localizados em todo o território brasileiro.
Instituições Participantes da Oferta	Em conjunto, os Coordenadores, os Coordenadores Contratados e os Participantes Especiais.
Instrução CVM 384	Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 472	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 494	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 505	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 516	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
Instrumento de Constituição	O <i>Instrumento Particular de Constituição do Hanari - Fundo de Investimento Imobiliário</i> , celebrado pelo Administrador em 27 de maio de 2020, por meio do qual o Administrador constituiu o Fundo.
Instrumento de Alteração	O <i>Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Hanari - Fundo de Investimento Imobiliário</i> , celebrado pelo Administrador em 17 de julho de 2020, por meio do qual foram aprovadas (i) a alteração da denominação do Fundo para Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística; (ii) a nova versão do Regulamento; (iii) a Contratação do Consultor Imobiliário; (iv) a contratação do Coordenador Líder para a oferta das Cotas da 1ª Emissão; e (v) a oferta das Cotas da 1ª Emissão do FII. Por fim em 01 de outubro de 2020 por meio do Ato do Administrador, o Administrador aprovou a nova versão do Regulamento, que é a atual.

Investidores	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
Investidores Institucionais	Fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização ou pessoas jurídicas com sede no Brasil.
Investidores Não Institucionais	Pessoas físicas, residentes ou domiciliadas no Brasil, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva ou Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição da Oferta Não Institucional, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado o Investimento Mínimo.
Investimento Mínimo	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.150,00 (mil cento e cinquenta reais) por Investidor, o que inclui a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido na hipótese prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 96 deste Prospecto Preliminar.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
IR	Imposto de Renda.
IRPJ	Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica.
ISS	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
Lei nº 6.404/76	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lei nº 11.033/04	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Lei nº 12.024/09	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
Lote Adicional	Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 434.783 (quatrocentas e trinta e quatro mil, setecentas e oitenta e três) de Novas Cotas do Lote Adicional, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo pedido ou modificação da Oferta. A colocação do Lote Adicional de Novas Cotas observará as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas e será conduzida sob o regime de melhores esforços.
Montante da Oferta	Montante de, inicialmente, até R\$ 249.999.995,00 (duzentos e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e cinco reais), correspondente a, até 2.173.913 (duas milhões, cento e setenta e três mil, novecentas e treze) Novas Cotas, podendo o Montante da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, observado que tal valor inclui a Taxa de Distribuição Primária
Montante Mínimo da Oferta	A captação mínima de R\$ 50.000.045,00 (cinquenta milhões e quarenta e cinco reais), equivalente a 434.783 (quatrocentas e trinta e quatro mil, setecentas e oitenta e três) Novas Cotas.
Novas Cotas	Até 2.173.913 (duas milhões, cento e setenta e três mil, novecentas e treze) novas cotas da presente Emissão.
Novas Cotas Adicionais	Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400/03, o Montante da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), equivalente a até R\$ 50.000.045,00 (cinquenta milhões e quarenta e cinco reais), equivalentes a até 434.783 (quatrocentas e trinta e quatro mil, setecentas e oitenta e três) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Coordenador Líder, sem a

	<p>necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. O exercício da opção de distribuição das Novas Cotas Adicionais ocorrerá até a Data de Liquidação da Oferta;</p>
Oferta ou Oferta Pública	<p>A presente oferta pública de distribuição de Cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo.</p>
Oferta Institucional	<p>Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.</p> <p>Após o atendimento dos Pedidos de Reserva e Pedidos de Subscrição, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento.</p>
Oferta Não Institucional	<p>Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.</p> <p>Durante o Período de Reserva e o Período de Subscrição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão preencher um ou mais Pedidos de Reserva ou Pedidos de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, e apresenta-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva ou Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.</p> <p>Os Coordenadores poderão, de comum acordo, destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional no mínimo 434.783 (quatrocentas e trinta e quatro mil, setecentas e oitenta e três) Novas Cotas, ou seja, 20 % (vinte por cento) do Montante da Oferta, sendo que o Coordenador Líder poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional.</p>

	<p>Cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no respectivo Pedido de Reserva ou Pedido de Subscrição optar por condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante da Oferta. No caso do item (b) acima, o Investidor Não Institucional deverá indicar se pretende receber (i) a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas; ou (ii) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas objeto da Oferta efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima, nos termos do descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Distribuição Parcial” na página 76 deste Prospecto.</p>
<p>Patrimônio Líquido</p>	<p>Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.</p>
<p>Participantes Especiais</p>	<p>São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, as quais deverão (i) assinar a carta convite e outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição; ou (ii) celebrar termo de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto ao Coordenador Líder.</p> <p>Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.</p>
<p>Pedido de Reserva</p>	<p>Pedido de reserva das Cotas a ser preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam consideradas Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva, em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali</p>

	<p>previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, observado o Investimento Mínimo.</p>
Pedido de Subscrição	<p>Pedido de subscrição das Novas Cotas formalizado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional, junto a uma única Instituição Participante da Oferta durante o Período de Subscrição. No respectivo Pedido de Subscrição, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, bem como a sua condição, ou não, de Pessoa Vinculada.</p> <p>A quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao Investimento Mínimo na hipótese prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 96 deste Prospecto Preliminar.</p>
Período de Colocação	<p>Sem prejuízo do Período de Subscrição, significa (i) o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.</p>
Período de Reserva	<p>O período no qual os Investidores Não Institucionais irão realizar seus Pedidos de Reserva, conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 113 deste Prospecto.</p>
Período de Subscrição	<p>O período no qual os Investidores Não Institucionais irão realizar seus Pedidos de Subscrição, conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 113 deste Prospecto.</p>
Pessoas Ligadas	<p>Significam (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Consultor</p>

Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens acima.

Pessoas Vinculadas

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

	salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Preliminar.
PIS	Contribuição para o Programa de Integração Social.
Plano de Distribuição	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 89 deste Prospecto Preliminar.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Capítulo VI do Regulamento e na Seção “Sumário do Fundo - Política de Investimento”, na página 125 deste Prospecto Preliminar.
Política de Voto	Política de exercício de direito de voto do Administrador em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto pelo Administrador. A Política de Voto adotada pelo Administrador pode ser obtida na página do Administrador na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: https://www.brtrust.com.br/
Preço por Nova Cota	O preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$ 115,00 (cento e quinze reais), definido com base no valor patrimonial da cota do Fundo conforme última divulgação do valor patrimonial das cotas ocorrida antes da data de publicação do aviso ao mercado, sendo o valor patrimonial da cota auferido representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, nos termos do item 15.6.2 do Regulamento, observado que tal valor inclui tanto a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), como a aplicação de um acréscimo de preço de 35,29% (trinta e cinco inteiros e vinte e nove centésimos por cento);
Procedimento de Alocação de Ordens	O procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda

pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva, Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo, e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido, bem como para definição a critério do Coordenador Líder, da eventual emissão e do volume do Lote Adicional de Cotas, caso este venha a ser emitido.

Procuração de Conflito de Interesse

Procurações específicas outorgadas pelos Cotistas, com poderes para representá-los e votar em seu nome em Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição do Empreendimento BRF, tendo em vista que o proprietário atual do Empreendimento BRF é a GSA, e que o vendedor será o FII BRL VI, administrado pelo Administrador, haja vista que tal matéria configura conflito de interesse, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador aos Cotistas, observado que tal procuração não poderá ser outorgada para o Administrador ou Consultor Imobiliário do Fundo ou parte a eles vinculada.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e poderá ser realizada por meio digital, no mesmo ato da ordem de investimento, quando da assinatura do Pedido de Subscrição ou do Boletim de Subscrição, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa, e será dada sob a condição suspensiva de que o Investidor outorgante se torne Cotista do Fundo, não sendo irrevogável e irretratável, assegurado o livre exercício de voto, podendo ou não ser favorável à matéria a ser deliberada.

A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada e cancelada pelo respectivo Investidor, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição do Empreendimento BRF, mediante comunicação entregue ao administrador do Fundo em sua sede (Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar – Itaim

Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo) ou no local da realização da AGC de Conflito de Interesses.

Não obstante, o Administrador incentiva os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Consultor Imobiliário e/ou Administrador, como ressaltado acima.

A deliberação para aquisição de ativos em conflito de interesses objeto da assembleia acima referida não se dará para todo o período de duração do Fundo, de modo que, caso ocorra um aumento significativo do número de Cotistas ou do patrimônio líquido do Fundo, poderá ser necessária a convocação e realização de uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a ratificação da aprovação mencionada no parágrafo acima, nos termos da regulamentação aplicável.

A Procuração de Conflito de Interesse terá sua validade restrita à instalação e conclusão da AGC Conflito de Interesses, ou suas eventuais reconvocações, suspensões ou novos procedimentos de instalação, ficando vedado o seu substabelecimento.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE SEÇÃO "DESTINAÇÃO DOS RECURSOS", NA PÁGINA 81 DESTE PROSPECTO.

Prospecto Definitivo

O prospecto definitivo da Oferta.

Prospecto Preliminar

Este prospecto preliminar da Oferta.

Prospecto

Indistintamente, o Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.

Regulamento

O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, que foi aprovado pelo Instrumento de Alteração, sendo esta a versão do regulamento em vigor.

Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário	A remuneração devida extraordinariamente ao Consultor Imobiliário, adicionalmente à Taxa de Consultoria Imobiliária, nos termos do do Regulamento, conforme descrita na Seção “Sumário do Fundo – Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário”, na página 124 deste Prospecto Preliminar, observado que, na hipótese de obtenção de credenciamento do Consultor Imobiliário como gestor de títulos e valores mobiliários perante a CVM, esta remuneração continuará a ser devida ao Consultor Imobiliário, contudo, na qualidade de gestor do Fundo, a título de taxa de performance.
Taxa de Administração	A taxa de administração paga pelo Fundo, nos termos do item 7.1 do Regulamento, conforme descrita na Seção “Sumário do Fundo – Taxa de Administração”, na página 123 deste Prospecto Preliminar.
Taxa de Consultoria Imobiliária	A taxa de consultoria imobiliária devido ao Consultor Imobiliário, nos termos do item 7.2 do Regulamento, conforme descrita na Seção “Sumário do Fundo – Taxa de Consultoria Imobiliária”, na página 124 deste Prospecto Preliminar.
Taxa de Distribuição Primária	A Taxa de Distribuição Primária que será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, em um percentual fixo de 4,18% (quatro inteiros e dezoito centésimos por cento) sobre o Preço de por Nova Cota, equivalente ao valor de R\$ 4,81 (quatro reais e oitenta e um centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição, que inclui, entre outros: (a) as comissões a serem pagas aos Coordenadores pelos serviços de estruturação, coordenação e distribuição, (b) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (c) taxa de registro da Oferta na CVM, (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (e) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, (f) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e (g) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Montante da Oferta, sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, os recursos obtidos com o

pagamento, pelos Investidores da Oferta que vierem a adquirir Novas Cotas, da Taxa de Distribuição Primária serão direcionados prioritariamente para o pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, quais sejam, aquelas indicadas nos itens "b" a "g" acima, sendo que os recursos remanescentes serão destinados ao pagamento dos demais prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item "i" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. Caso a Oferta não venha a lograr êxito ou o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja insuficiente para cobrir os custos previstos no item "i" acima, tanto as despesas fixas vinculadas à Oferta quanto as despesas dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta serão arcadas pelo Consultor Imobiliário. Em nenhuma hipótese as despesas vinculadas à distribuição das Novas Cotas serão arcadas pelo Fundo.

Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

Taxa de Performance

A taxa devida ao Gestor a título de taxa de performance, a ser calculada de acordo com os mesmos parâmetros da Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário, nos termos do item 7.9.1. do Regulamento, conforme descrita na Seção "Sumário do Fundo – Gestor", na página 122 deste Prospecto Preliminar.

Taxa DI

Taxas médias diárias 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 (<http://www.b3.com.br>).

Valor de Emissão por Nova Cota

O valor de emissão de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$ 110,19 (cento e dez reais e dezenove centavos);

2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Pública e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 135 a 162 deste Prospecto Preliminar.

Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística
Administrador	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Consultor Imobiliário	Guardian Capital Gestora de Recursos e Consultoria S.A.
Coordenador Líder	BR Partners Banco de Investimento S.A.
Coordenador Convidado	GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, CEP 01.451-011, inscrita no CNPJ sob o nº65.913.436/0001-17;
Coordenadores Contratados	EASYNVEST - TÍTULO CORRETORA DE VALORES 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 Doutor Cardoso de Melo, nº 1.608, 4º, 9º, 12º e 14º andares, Vila Olímpia, CEP 04.548-005, inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79; NECTON INVESTIMENTOS S.A. C.V.M.C. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355 – 22º, 23º e 24º andares, Jardim Paulistano, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ sob o nº 52.904.364/0001-08; e ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.500, bloco 1, salas 311 a 314, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04;
Coordenadores	O Coordenador Líder e o Coordenador Convidado, quando mencionado em conjunto.

Participantes Especiais	São as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelos Coordenadores para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, as quais deverão (i) assinar a carta convite e outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição; ou (ii) celebrar termo de adesão ao Contrato de Distribuição diretamente junto ao Coordenador Líder. Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.
Custodiante	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escriturador	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Autorização	A realização da Emissão e da Oferta, o Preço por Nova Cota, dentre outros, foram aprovados pela AGC da Oferta.
Quantidade de Novas Cotas da Oferta	Até 2.173.913 (duas milhões, cento e setenta e três mil, novecentas e treze) Novas Cotas.
Valor de Emissão por Nova Cota	R\$ 110,19 (cento e dez reais e dezenove centavos), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a R\$ 4,81 (quatro reais e oitenta e um centavos) por Nova Cota. Para mais informações sobre o Valor de Emissão por Nova Cota, vide a Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Valor de Emissão por Nova Cota”, na página 78 deste Prospecto.
Taxa de Distribuição Primária	R\$ 4,81 (quatro reais e oitenta e um centavos) por Nova Cota.
Preço por Nova Cota	É o Valor de Emissão por Nova Cota acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$ 115,00 (cento e quinze reais) por Nova Cota, definido com base no valor patrimonial da cota do Fundo conforme última divulgação do valor patrimonial das cotas ocorrida antes da data de publicação do aviso ao mercado, sendo o valor patrimonial da cota

	<p>auférico representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, nos termos do item 15.6.2 do Regulamento, observado que tal valor inclui tanto a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), como a aplicação de um acréscimo de preço de 35,29% (trinta e cinco inteiros e vinte e nove centésimos por cento).</p>
Montante da Oferta	<p>Inicialmente, até R\$ 249.999.995,00 (duzentos e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e cinco reais) equivalente a 2.173.913 (duas milhões, cento e setenta e três mil, novecentas e treze) Novas Cotas, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo Preço por Nova Cota, observado que tal valor inclui a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, ou aumentado, em virtude do exercício do Lote Adicional. O preço de emissão e o volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base nas possibilidades de investimentos apresentadas pelo Consultor Imobiliário, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de lote suplementar e quantidade adicional das Cotas, nos termos dos artigos 14, § 2º e 24 da Instrução CVM 400, caso a respectiva oferta esteja sendo conduzida nos termos da Instrução CVM 400.</p>
Ambiente da Oferta	<p>A Oferta será realizada no mercado de bolsa e a sua liquidação será realizada na B3.</p>
Montante Mínimo da Oferta	<p>Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitada a captação mínima de R\$ 50.000.045,00 (cinquenta milhões e quarenta e cinco reais), equivalente a 434.783 (quatrocentas e trinta e quatro mil, setecentas e oitenta e três) Novas Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.</p>
Destinação dos Recursos	<p>Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento. Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da</p>

	<p>Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 81 deste Prospecto.</p>
Direito de Preferência	<p>Nos termos do item 15.6.4 do Regulamento e da AGC da Oferta, realizada em 30 de outubro de 2020, os cotistas renunciaram ao direito de preferência na subscrição ou aquisição das Novas Cotas na presente 2ª Emissão.</p>
Características, vantagens e restrições das Cotas	<p>As Cotas do Fundo (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo por deliberação do Administrador, nos termos do artigo 39 do Regulamento, conferirão aos seus titulares direito de preferência, e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.</p>
Número de séries	<p>Série única.</p>
Regime de distribuição das Novas Cotas	<p>As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança dos Coordenadores, sob o regime de melhores esforços de colocação.</p>
Público Alvo da Oferta	<p>A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.</p> <p>Não obstante o Público Alvo do Fundo possua uma previsão mais genérica, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento.</p>

Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 93 deste Prospecto Preliminar e da Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional” na página 97 deste Prospecto Preliminar.

Serão atendidos, no âmbito da Oferta Institucional, os Investidores Institucionais que, a exclusivo critério dos Coordenadores, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica.

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

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

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta não será cancelada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Na hipótese de Distribuição Parcial, a destinação do Montante Mínimo da Oferta ou de montante compreendido entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta será feita conforme Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 81 deste Prospecto.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas. Uma

vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador, de comum acordo com os Coordenadores, poderá decidir por reduzir o Montante da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

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

acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Adicionalmente, mesmo que tenha ocorrido a captação do Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Subscrição e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta. Todos os Investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores da Oferta que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM 400 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas.

Para mais informações sobre os riscos da distribuição parcial das Novas Cotas, veja a seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos de não concretização da Oferta”, na página 160 deste Prospecto Preliminar.

Plano de Distribuição

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

	<p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos termos previstos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta - Plano de Distribuição” na página 89 deste Prospecto Preliminar.</p>
<p>Pedido de Reserva</p>	<p>Pedido de reserva das Cotas a ser preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam consideradas Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva, em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, observado o Investimento Mínimo.</p>
<p>Pedido de Subscrição</p>	<p>Durante o Período de Subscrição, o Investidor Não Institucional interessado em investir no Fundo formalizará sua intenção por meio de um ou mais Pedidos de Subscrição realizados junto a uma única Instituição Participante da Oferta. No respectivo Pedido de Subscrição, o Investidor Não Institucional indicará, entre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, bem como a sua condição, ou não, de Pessoa Vinculada.</p>
<p>Período de Reserva</p>	<p>O período no qual os Investidores Não Institucionais irão realizar seus Pedidos de Reserva, conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 113 deste Prospecto.</p>
<p>Período de Subscrição</p>	<p>Para fins do recebimento dos Pedidos de Subscrição, o período indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 113 deste Prospecto Preliminar.</p>
<p>Pessoas Vinculadas</p>	<p>Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam nos</p>

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

Procedimento de Alocação de Ordens

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos

Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva, os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, observado o Investimento Mínimo e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido, bem como para definição a critério do Coordenador Líder, da eventual emissão e do volume do Lote Adicional de Cotas, caso este venha a ser emitido.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 161 DESTE PROSPECTO.

Investimento Mínimo

10 (dez) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.150,00 (mil cento e cinquenta reais) por Investidor, observado que tal valor inclui a Taxa de Distribuição Primária, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Alocação e Liquidação da Oferta”, na página 99 deste Prospecto Preliminar.

Oferta Não Institucional

Os Coordenadores poderão, de comum acordo, destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional no mínimo 434.783 (quatrocentas e trinta e quatro mil, setecentas e oitenta e três) Novas Cotas, ou seja, 20% (vinte por cento) do

Montante da Oferta, sendo que o Coordenador Líder poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional.

Cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no respectivo Pedido de Subscrição optar por condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante da Oferta. No caso do item (b) acima, o Investidor Não Institucional deverá indicar se pretende receber (i) a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas; ou (ii) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas objeto da Oferta efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima, nos termos do descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Distribuição Parcial” na página 76 deste Prospecto.

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de Pedido de Subscrição, durante o Período de Subscrição. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Deverão ser observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e as disposições previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 93 deste Prospecto Preliminar.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição.

As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva ou Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado preferencialmente à Oferta Não Institucional, conforme definido pelos Coordenadores, todos os Pedidos de Reserva e Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondentes aos Pedidos de Reserva e Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio conforme pormenorizado a seguir: (i) cada um dos Pedidos de Reserva ou Pedidos de Subscrição firmados pelos Investidores Não Institucionais serão atendidos até o montante máximo de R\$ 1.000.040,00 (um milhão e quarenta reais) equivalente a 8.696 (oito mil, seiscentas e noventa e seis) Novas Cotas, sendo certo que referido montante poderá ser reduzido exclusivamente caso não seja possível observar o valor acima indicado em virtude de excesso de demanda em relação às Cotas destinadas à Oferta Não Institucional; e (ii) uma vez atendido o critério descrito no subitem "i", acima, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que excedam o valor de R\$ 100.050,00 (cem mil e cinquenta reais) equivalente a 870 (oitocentas e setenta) Novas Cotas (ou valor reduzido, conforme disposto acima), objeto de Pedidos de Reserva e Pedidos de Subscrição firmados por Investidores Não Institucionais que tenham realizado as respectivas reservas de Novas Cotas em valores superiores a R\$ 100.050,00 (cem mil e cinquenta reais) equivalente a 870 (oitocentas e setenta) Novas Cotas (ou valor reduzido, conforme disposto acima), observando-se o montante de

Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e Pedidos de Subscrição e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Novas Cotas.

O Coordenador Líder, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva e Pedidos de Subscrição, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento e os procedimentos previstos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional" na página 97 deste Prospecto Preliminar.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários realizados na forma do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, a obtenção de autorização da B3, para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, e a convocação da AGC de Conflito de Interesses, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, obtida a autorização da B3 e convocada a AGC de Conflito de Interesses, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 e passarão a fazer jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável.

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 161 DESTE PROSPECTO.

Classificação ANBIMA:

O Fundo enquadra-se no tipo ANBIMA denominado “FII Renda Gestão Ativa” e a sua gestão é classificada como “Ativa”. O segmento de atuação é “Logística”. O grau de liberdade para o Administrador adquirir e/ou alienar Ativos é amplo, uma vez que, independe de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, sua atuação para abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, constituir usufruto e todos os demais direitos inerentes aos bens e ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como transigir e praticar, enfim, todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo, salvo nas hipóteses de conflito de interesses e desde que tais aquisições e/ou alienações sejam realizadas no âmbito da Política de Investimento do Fundo.

Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Novas Cotas. O Fundo poderá contratar formador de mercado, para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, com a finalidade de fomentar a liquidez dos respectivos valores mobiliários.

Alocação e Liquidação da Oferta

As ordens recebidas pela B3 e/ou por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, assegurando tratamento aos Investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo certo que a B3 informará ao

Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente.

Com base nas informações enviadas pela B3 e pelos Coordenadores, durante o Procedimento de Alocação das Ordens, os Coordenadores verificarão se: (i) o Montante da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta ou exercício do Lote Adicional.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

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

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, (i) a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à B3 ou ao Escriturador até o 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, (ii) o Coordenadores poderão alocar a referida ordem para outro Investidor que tenha solicitado ordem e tenha ficado de fora pelos critérios de rateio, ou (iii) os Coordenadores poderão, a seu exclusivo critério, alocar a referida ordem para carteiras próprias e/ou permitir a subscrição por qualquer Instituição Participante da Oferta, observado o Plano de Distribuição e as regras para Pessoas Vinculadas. Na hipótese de falhas, as Novas Cotas serão integralizadas pelo Preço por Nova Cota, observado que tal valor inclui a Taxa de Distribuição Primária. A faculdade prevista no item "iii" acima não significa garantia firme de aquisição e/ou liquidação pelas Instituições Participantes da Oferta.

Caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas na forma acima prevista ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Procedimentos para subscrição e integralização de Novas Cotas

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

Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, observadas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional", na página 96 deste Prospecto, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional", na página 98 deste Prospecto, respectivamente.

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

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

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Novas Cotas, a Oferta será encerrada pelos Coordenadores, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelos Coordenadores, desde que atendidos os critérios estabelecidos para a Distribuição Parcial, nos termos definidos neste Prospecto e no Regulamento.

Caso não seja colocado o Montante Mínimo da Oferta até o final do Período de Colocação, esta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente, devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Negociação

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

Não obstante, as Novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Novas Cotas do Fundo, a divulgação do Anúncio de Encerramento, a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, e a convocação da AGC de Conflito de Interesses.

Taxa de ingresso e taxa de saída

Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

O Fundo não cobrará taxa de saída dos Cotistas.

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

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

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento pelo Investidor da comunicação por escrito, em via física ou correio eletrônico, pelos Coordenadores a respeito da suspensão ou modificação da Oferta. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Os Coordenadores deverão acautelar-se e

certificarem-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

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

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento pelo Investidor da comunicação por escrito, em via física ou correio eletrônico, pelos Coordenadores a respeito da suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

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

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Subscrição ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do

Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

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

Inadequação de investimento

O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, na página 135 a 162 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.

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

Fatores de Risco

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

RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 135 A 162 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Informações adicionais

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, aos Coordenadores, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “Termos e Condições da Oferta – Outras Informações”, na página 114 deste Prospecto Preliminar.

**3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES E DOS DEMAIS
PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES, DOS COORDENADORES CONTRATADOS E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

Breve Histórico do Administrador

A BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. é uma instituição financeira constituída em 2011, que conta com uma equipe de profissionais qualificados do mercado financeiro e de capitais.

Sumário da Experiência Profissional do Administrador

Como administrador fiduciário de fundos de investimento voltados para investidores exclusivos e institucionais, o grupo do Administrador mantém uma carteira de R\$ 107.633.900.000,00 (cento e sete bilhões, seiscentos e trinta e três milhões e novecentos mil reais) distribuídos em 459 (quatrocentos e cinquenta e nove) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário e fundos de investimento em direitos creditórios. O Administrador possui uma carteira aproximada de R\$ 17.900.000,00 (dezessete bilhões, novecentos milhões de reais) distribuídos em 70 (setenta) fundos de investimento imobiliário de diversos segmentos: shopping centers, lajes corporativas, residenciais, galpões logísticos, centro de distribuições, ativos financeiros, fundo de fundos e entre outras estratégias, conforme dados disponibilizados pela ANBIMA.

Na data deste Prospecto, a pessoa responsável pela administração da Administradora é o Sr. Danilo Christóforo Barbieri, cuja experiência profissional é a seguinte:

Danilo Barbieri, sócio-diretor da BRL Trust, bacharel em administração de empresas pelo Instituto Presbiteriano Mackenzie, começou sua carreira no Banco Santander em 1999. Desde então, executou diferentes atividades dentro da unidade de custódia e de administração de fundos do Grupo, atingindo a posição de CEO da Santander Securities Services (S3), entre os anos de 2014 a 2016. Em março de 2016, deixa o Santander para ingressar na BRL Trust já como sócio. Atualmente, é o diretor responsável pelas atividades de administração de fundos, acumulando o cargo de co-CEO do Grupo.

O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento: (a) providenciar, conforme o caso, a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais; (b) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas; (ii) os livros de atas e

de presença das assembleias gerais; (iii) a documentação relativa aos Ativos e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados e que, eventualmente, venham a ser contratados, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08; (c) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo; (d) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto no Capítulo XIX do Regulamento; (e) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos e os Ativos Financeiros adquiridos com recursos do Fundo; (f) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea “b” acima até o término do procedimento; (g) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável; (h) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo; (i) dar, desde que requisitado pelo Gestor ou pelo Cogestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos e dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor ou pelo Cogestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA; (j) observar as disposições constantes no Regulamento, bem como as deliberações da assembleia geral; (k) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável; (l) conforme orientação do Gestor ou do Cogestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo; (m) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros; (n) observar as recomendações do Gestor e do Cogestor para o exercício da Política de Investimento do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso; e (o) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos: (i) distribuição das Cotas a cada nova oferta; (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (iii) conforme o caso, empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (iv) formador de mercado para as Cotas.

Breve Histórico do Coordenador Líder

O BR Partners Banco de Investimento S.A. (“BR Partners Banco”) obteve autorização do Banco Central do Brasil para adquirir uma licença para atuação como instituição financeira em 2012. Iniciou assim as suas atividades operacionais em São Paulo, no ano de 2013. O BR Partners Banco possui carteira operacional de investimento e autorização para operar no mercado de câmbio.

No início de 2013, o BR Partners Banco identificou a oportunidade de agregar às atividades do BR Partners Banco, uma área de mercado de capitais dedicada à captação de recursos de dívida, estruturando emissões de debêntures, certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), certificados de recebíveis do agronegócio ("CRA"), fundos de investimentos em direitos creditórios ("FIDC") e fundos de investimento imobiliários ("FII") com a criação da área de Mercado de Capitais. A criação da área de Crédito Estruturado e Mercado de Capitais surgiu da necessidade de ampliar o leque de serviços para os mesmos clientes e, ao mesmo tempo, aproveitar o amplo relacionamento criado com famílias de alta renda. O objetivo da área foi montar uma plataforma independente e sem conflito de forma a oferecer a melhor opção de investimento aos investidores e melhores condições de captação às empresas. Como forma de alinhamento e, ao mesmo tempo, para fomentar o mercado secundário, desde o início da área, o BR Partners Banco sempre comprou de 5% a 10% de todas as transações. Com isso, além de alinhar interesses com investidores, a manutenção do crédito permite um acompanhamento de qualidade, traz confiabilidade ao investidor e fomenta a liquidez no secundário, o que melhora a capacidade de originação de operações no mercado primário.

No mesmo ano, o BR Partners Banco desenvolveu sua área de Sales & Trading com o principal objetivo de assessorar seus clientes corporativos e institucionais na gestão de seus riscos financeiros. Sua plataforma disponibiliza um vasto leque de produtos no mercado de derivativos de moedas, juros e commodities, operações de câmbio e fianças bancárias, além de ser responsável pela captação bancária junto a terceiros.

Entre 2017 e 2019, todas as áreas do BR Partners Banco mantiveram forte desempenho, mesmo a despeito do desafiador cenário macroeconômico brasileiro, e atingiram ainda maior projeção no setor de produtos e serviços financeiros. Alguns dos resultados obtidos nesse período foram o upgrade do rating do BR Partners Banco pela Fitch de 'BBB+' para 'A-bra' em 2018, o qual se manteve até sua última revisão, realizada em maio de 2020, o que demonstra o forte comprometimento da administração do BR Partners Banco com a gestão de seu capital.

Adicionalmente, o BR Partners Banco atingiu posição de destaque e liderança na distribuição de ativos pela área de Crédito Estruturado e Mercado de Capitais em relação a seus produtos-foco de atuação desde 2017, e em 2019, tendo atingido pela primeira vez a marca de R\$2 bilhões, em coordenação e R\$1,8 bilhões de distribuição, atingindo a 2ª posição no ranking ANBIMA de Renda Fixa e Produtos Híbridos do ano de 2019 (1º lugar, se levar em consideração apenas instituições que efetivamente distribuam operações no mercado). No período de seis meses findo em 30 de junho de 2020, a área de Crédito Estruturado e Mercado de Capitais continua apresentando um forte desempenho, ocupando a 1ª posição no mesmo ranking ANBIMA neste primeiro semestre, sendo responsável por 19% das emissões de Certificado de Recebíveis Imobiliários no período, permanecendo na primeira posição tanto nos últimos 3 meses, como no ranking anualizado.

Desde o início da área de Crédito Estruturado e Mercado de Capitais, o BR Partners Banco atuou em diversas operações como Coordenador Líder.

Em 2017, as principais operações que o BR Partners Banco atuou como Coordenador Líder foram as ofertas públicas sob regime de esforços restritos de (i) CRI da 6ª Série da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A. - Risco Air Liquide, no valor de R\$ 19.690.479,00, (ii) CRI da 84ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. - Risco Helbor, no valor de R\$ 100.000.000,00, (iii) CRI da 11ª, 12ª, 13ª e 14ª Séries da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A. - Risco Souza Cruz, no valor total de R\$ 195.843.700,00, (iv) CRI da 18ª e 19ª Séries da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A. - Risco Grupo CB, no valor de R\$ 500.000.000,00, (v) Debênture simples em série única da 3ª Emissão da Sequoia Log S.A., no valor de R\$ 10.142.600,00.

Em 2018, as principais operações que o BR Partners Banco atuou como Coordenador Líder foram as ofertas públicas sob regime de esforços restritos de (i) CRI da 101ª e 104ª Séries da 4ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. - Risco Calila Administração e Comércio S.A. - Shopping Iguatemi Fortaleza, no valor de R\$ 220.000.000,00, (ii) CRI da 27ª Série da 1ª Emissão da Nova Securitizadora - Risco Rodobens Negócios Imobiliários, no valor de R\$ 80.000.000,00, (iii) CRI da 17ª Série da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A. - Risco Grupo Rio Ave, no valor de R\$ 86.109.392,00, (iv) Debênture simples em série única da 1ª Emissão da CER Energia, no valor de R\$ 35.000.000,00, (v) CRI da 21ª e 22ª Séries da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A. - Risco Grupo CB, no valor de R\$ 250.000.000,00, (vi) CRI da 110ª e 113ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. - Risco Helbor, no valor de R\$ 188.000.000,00, (vii) CCB da Ciplan no valor de R\$ 50.000.000,00, (viii) CCI da Aptiv cedido pela BRV 08 Empreendimentos Imobiliários Ltda., no valor de R\$ 16.000.000,00, (ix) CRI da 29ª e 30ª Séries da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A. - Risco BRF, no valor de R\$ 159.002.340,07.

Em 2019, as principais operações que o BR Partners Banco atuou como Coordenador Líder foram as ofertas públicas sob regime de esforços restritos de (i) CRI da 31ª Série da 1ª Emissão da Nova Securitizadora S.A. - Risco Rodobens Negócios Imobiliários, no valor de R\$ 110.000.000,00, (ii) CCB da Helbor no valor de R\$ 20.000.000,00, (iii) CRI da 32ª Série da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A. - Risco Empresa Patrimonial de Bens S.A., no valor de R\$ 51.013.774,74, (iv) CRI da 33ª e 34ª Séries da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A. - Risco Helbor, no valor de R\$ 339.829.000,00, (v) CRI da 153ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. - Risco Outlet Premium, no valor de R\$ 40.000.000,00, (vi) Debênture simples em 3 séries da 1ª Emissão da Hidrelétrica Fockink S.A., no valor de R\$ 80.000.000,00, (vii) FIDC Electra, com valor de R\$ 77.000.000,00, (viii) CRI da 41ª e 42ª Série da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A. - Risco Grupo CB, no valor de R\$ 250.000.000,00, (ix) CRI da 148ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. - Risco HBR no valor de R\$ 179.780.000,00, (x) CRI da 163ª, 164ª e 165ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. - Risco Calila Administração e Comércio S.A. - Shopping Iguatemi Fortaleza, no valor de R\$ 414.327.000,00, (xi) CRI da 47ª, 48ª e 49ª Séries da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A. - Risco Vitacon, no valor de R\$

312.000.000,00, (xii) CRI da 252ª e 253ª Séries da 1ª Emissão da True Securitizadora - Risco GTIS Partners/CLE, no valor de R\$ 125.000.000,00, (xiii) CRI da 54ª e 55ª Séries da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A. - Risco Localfrio, no valor de R\$ 100.000.000,00, (xiv) CRI da 181ª Série da 4ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. - Risco Rec Gestão, no valor de R\$ 63.000.000,00.

E por fim, até o momento, em 2020, as principais operações que o BR Partners Banco atuou como Coordenador Líder foram as ofertas públicas sob regime de esforços restritos da (i) 1ª Emissão de Cotas do FII Multi Renda Urbana (HBRH11), no valor de R\$ 179.483.200,00, (ii) 2ª Emissão de Cotas do FII Multi Renda Urbana (HBRH11), no valor de R\$ 45.084.000,00, (iii) CRI da 174ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. - Risco Helbor, no valor de R\$ 398.901.000,00, (iv) CRI da 81ª Série da 1ª Emissão da Barigui Securitizadora - Risco Camil / Sodimac, no valor de R\$ 30.000.000,00, (v) CRI da 79ª Série da 1ª Emissão da Barigui Securitizadora S.A. - Risco GPA, no valor de R\$ 131.755.000,00, (vi) CRI da 82ª Série da 1ª Emissão da Barigui Securitizadora S.A. - Risco GPA, no valor de R\$ 216.433.000,00, (vii) CRI da 93ª Série da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A. - Risco Arteris, no valor de R\$ 56.844.568,44, (viii) Reestruturação do CRI da 153ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. - Risco Outlet Premium, no valor de R\$ 40.000.000,00, (ix) CRI da 227ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização - Risco Imobiliária CM, no valor de R\$ 36.800.000,00, (x) CRI da 83ª Série da 1ª Emissão da Barigui Securitizadora S.A. - Risco GPA, no valor de R\$ 207.343.000,00, (xi) 2ª Emissão do FII TRXF11, no valor de R\$ 236.233.675,20, (xii) 1ª Emissão do FII TRXB11, no valor de R\$ 254.144.170,40, (xiii) CRI da 100ª Série da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A. - Risco Helbor, no valor de R\$ 60.000.000,00, (xiv) CRI da 84ª Série da 1ª Emissão da Barigui Securitizadora S.A. - Risco GPA, no valor de R\$ 99.823.000,00, (xv) CRI da 85ª Série da 1ª Emissão da Barigui Securitizadora S.A. - Risco GPA, no valor de R\$ 156.144.000,00.

Breve Histórico do Consultor Imobiliário

A Guardian Capital, com sede em São Paulo, é um consultor imobiliário com origem em um grupo familiar com mais de cinquenta anos de tradição no setor imobiliário em São Paulo. Nos últimos cinco anos têm realizado investimentos relevantes nos segmentos de *Real Estate* Logístico e Lajes Corporativas.

Os executivos da Guardian Capital desenvolveram uma ampla rede de relacionamentos com diversas empresas, corretores e instituições financeiras nos anos em que atuaram no mercado financeiro e nos diversos segmentos de *Real Estate* e fundos, conforme descrito na experiência profissional de cada um abaixo.

A empresa investe em recursos seguindo uma estratégia de investimentos baseada em processo de decisão que envolve o comitê interno do Consultor Imobiliário de investimentos ("Comitê do Consultor Imobiliário"). O referido Comitê do Consultor Imobiliário conta com a presença dos administradores, profissionais com experiência de mercado na área financeira, tendo atuado em fundos e participado de diversas aquisições e negociações de imóveis pelo Brasil. Este comitê ainda conta com o apoio de um consultor especializado com larga experiência em investimentos imobiliários.

Como estratégia de investimento, a Guardian Capital tem buscado imóveis bem localizados, com contratos de locação de longo prazo na modalidade atípica, com inquilinos de excelente qualidade em estruturas seguras, principalmente na modalidade *Sale Leaseback*.

Notadamente desde 2015, quando a Guardian Capital ampliou o escopo de negócios para incluir imóveis logísticos, a companhia se preocupou em contratar assessores legais para realizar as devidas diligências nos imóveis alvo e elaborar os respectivos contratos de locação na modalidade atípica. Este cuidado em sempre contar com um assessor legal e escritório de advocacia independente especializados em operações de mercado de capitais visa a clareza das informações e um respaldo legal. Este histórico de aquisição contando com assessores legais contribuem para aumentar a liquidez destes imóveis e dar a segurança aos investidores.

A Guardian possui mais de R\$ 500 milhões em imóveis sob gestão, conforme aquisições detalhadas abaixo.



Fonte: Guardian Capital

Dentro da sua experiência com ativos, os executivos da Guardian Capital já realizaram transações de *Sale and Leaseback* nas classes de ativos logística e de escritórios, além de ativos de lajes corporativas em regiões de alta circulação e demanda. Além dos segmentos citados anteriormente, em 2018 adquiriram para o seu portfólio centro de distribuição refrigerado, uma vez que este tipo de ativo pode agregar maior rentabilidade.

De modo a detalhar as transações realizadas sob gestão da Guardian Capital: em 2015 foi adquirido um imóvel da multinacional francesa Air Liquide, localizado em São Paulo, com área bruta locável

("ABL") de 6.000 m², e contrato de locação atípica de longo prazo. No ano seguinte foram adquiridos mais dois imóveis da Air Liquide, ambos com contrato de locação atípica com a vendedora, com prazo de 14 anos, sendo um na cidade de São José dos Campos, Estado de São Paulo, ABL de 560 m², e outro na cidade de Canoas, estado do Rio Grande do Sul, ABL de 1.824 m². Em 2017 foi adquirido um imóvel da Souza Cruz, localizada na cidade de Cachoeirinha, estado do Rio Grande do Sul, com ABL de 79.984 m² e contrato de locação atípica de 10 anos. Também em 2017, foram adquiridas da Souza Cruz Lajes comerciais no Edifício Banespa, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, com alguns andares alugados para a Souza Cruz, com contrato de locação atípica de 7 anos e outros andares vazios, com ABL total de 4.400 m². Em 2018 foi adquirido um centro de distribuição refrigerado da BRF na cidade de Vitória de Santo Antão, no estado de Pernambuco, com contrato de locação atípica de 30 anos (parte atípica 20 anos), ABL de 30.694 m². Em 2020, foram adquiridos dois imóveis da empresa Arteris com contrato de locação atípica de 25 anos, um localizado na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, com ABL de 4.006 m² e outro na cidade de Araras, estado de São Paulo, com ABL de 3.194 m². Ainda em 2020, foi adquirido um imóvel da empresa Almanara Restaurantes, com contrato de locação atípica de 17 anos, na cidade de Jandira, estado de São Paulo, com ABL de 5.602,84 m². Por fim, também em 2020, foi formalizado contrato de aquisição de ações, para aquisição indireta de outro centro de distribuição refrigerado locado para a BRF, com contrato de locação atípica com prazo remanescente de locação superior a 7 anos, na cidade de Salvador, estado da Bahia, com ABL de 35.690 m².



Fonte: Guardian Capital



Fonte: Guardian Capital

Principais Executivos

A diretoria da Guardian Capital é composta por Gustavo Sanchez Asdourian e Randall Terada.

Diretores

Gustavo Sanchez Asdourian, CFA

- Com passagens pelo Itaú BBA, Citibank e Drake Management (USD 14 bilhões sob gestão), Gustavo possui 20 anos de experiência no mercado financeiro. Também trabalhou por 10 anos na BRZ Investimentos (R\$ 3,5 bilhões sob gestão), onde era o sócio responsável pela área de crédito. É formado em Administração de Empresas e possui o certificado CFA.

Randall Terada

- Com passagens pelo Itaú BBA, Banco Votorantim e Panamby Capital, Randall possui 20 anos de experiência no mercado financeiro, atuando nas áreas de crédito corporativo, empréstimos sindicalizados, *project finance* e estruturação de fundos. É formado em Engenharia, com pós graduação em Administração de Empresas e possui certificado CGA.

Gustavo é formado em administração de empresas e possui o certificado do CFA. Iniciou sua carreira em 2003 no Banco Itaú BBA onde trabalhou por 4 anos na área de análise de crédito para grandes empresas. Em 2007 trabalhou como gestor de fundos na Drake Management LLC, gestora de fundos com sede em Nova York, EUA, com mais de USD 14 bilhões sob gestão. Teve passagem pelo Citibank, onde trabalhou com fundos estruturados. Em 2010 ingressou na BRZ Investimentos, onde trabalhou por 10 anos. Na BRZ Investimentos, Gustavo era o sócio responsável pela área de Renda Fixa e Fundos Estruturados. Em 2020 vendeu sua participação na BRZ Investimentos para fundar a Guardian Capital, onde atualmente é o responsável pela área de investimentos.

Randall é formado em engenharia, com pós graduação em administração de empresas e possui o certificado do CGA. Randall iniciou sua carreira no Banco Itaú, onde atuava na área de análise de crédito para grandes empresas. Quando o banco adquiriu o Banco BBA, Randall passou a integrar a equipe de análise de crédito do Itaú BBA. Também atuou nas áreas de sindicalização de empréstimos e financiamentos de projetos. Randall teve passagem pelo Banco Votorantim, onde era responsável por uma das equipes de financiamento de projetos. Também trabalhou na Panamby Capital, na área de fundos imobiliários e estruturados. Em 2020 ingressou na Guardian Capital onde faz parte do quadro de diretores. Ao todo possui mais de 20 anos de experiência no mercado financeiro e de fundos de investimento.

Todo e qualquer investimento efetuado pela área imobiliária, incluindo os do Fundo, deve passar pela revisão e aprovação do Comitê do Consultor Imobiliário. Tal comitê é composto pelos sócios da Guardian e administradores do Consultor Imobiliário e permite que uma avaliação abrangente e criteriosa seja feita sobre cada oportunidade apresentada. O Comitê do Consultor Imobiliário só aprova investimentos através de decisões por unanimidade. Os diretores da Guardian possuem poder de voto. Durante o comitê são apresentados relatórios e modelos financeiros elaborados através de planilhas, bem como laudo de avaliações dos imóveis elaborados por empresas contratadas e materiais elaborados por assessores legais contratados. O processo de investimento, que inclui o Comitê do Consultor Imobiliário, ocorre conforme o item abaixo "Avaliação e Aprovação de Investimentos".

Pilares

A estratégia de atuação da Guardian é composta por 3 bases:

1. Originação Proativa;
2. Proteção de Valor; e
3. Gestão Ativa.

Originação Proativa

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

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

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

Proteção de Valor

A experiência da Guardian Capital indica que investimentos imobiliários bem sucedidos requerem alta disciplina com relação à qualidade dos ativos passíveis de aquisição. Ativos de melhor qualidade proporcionam uma série de vantagens aos seus inquilinos e, conseqüentemente, comandam rendimentos superiores e apresentam resiliência muito maior em tempos de crise.

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

Ativos de Qualidade – A fim de minimizar os riscos de vacância e reposição, o Fundo dará preferência a ativos de qualidade A/A+. Imóveis com características modulares e/ou associados a condomínios logísticos serão valorizados em linha com eficiência de custos e maior flexibilidade de ocupação.

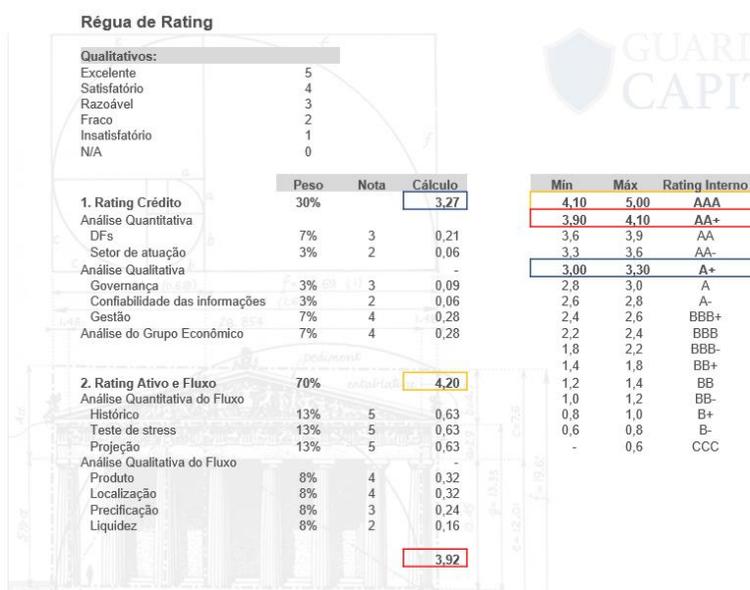
Localização – O Fundo priorizará ativos localizados (i) próximo a grandes centros consumidores, com mais de 1 milhão de pessoas; (ii) em regiões logísticas próximas a portos ou aeroportos; e (iii) em regiões notadamente com intensa prática industrial e com necessidade de logística para distribuição de produtos. Ainda com relação à localização, serão considerados ativos posicionados próximos a grandes rodovias e com acesso a boa infraestrutura local para os inquilinos, considerando fatores como segurança e disponibilidade de mão de obra, entre outros.

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

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

Finalmente, o ativo deverá, de acordo com as premissas de modelo proprietário, proporcionar rendimentos (*yields*) e taxas de retorno adequadas.

Como forma de traduzir os critérios relacionados acima em algo que permita a comparação entre ativos e que permita o ranqueamento das oportunidades, a Guardian usará o cálculo de *Rating*, que atribui notas a ativos com base na ponderação dos seus subcritérios.



Fonte: Guardian Capital

A Régua de Rating é uma ferramenta proprietária da Guardian e é dividida em dois grandes blocos, o “Rating de Crédito” e o “Rating do Ativo e Fluxo”. O primeiro responde por 30% da nota final e é subdividido em análise quantitativa dos demonstrativos financeiros e setor de atuação do locatário,

seguido de análise qualitativa da governança corporativa, confiabilidade das informações disponíveis e gestão do locatário, terminando na nota de análise do grupo econômico do locatário. O segundo bloco responde por 70% da nota final é composto por atribuição de notas para a análise quantitativa do fluxo em sua dimensão histórica, realização de um teste de stress para avaliar a robustez do fluxo em cenário adverso e projeção de fluxo; também incluído neste bloco, há as notas atribuídas a análise qualitativa do fluxo, que inclui a dimensão produto (adequação do imóvel ao uso), localização, precificação e liquidez. Ao imputar as notas a cada um dos subcritérios, a régua de rating calcula – com a ponderação percentual devida - notas finais para rating de crédito e rating de ativo e fluxo, assim como rating final em uma escala de 0,0 a 5,0. Estas notas numéricas são tabuladas na escala rating interno que a traduz em letras de AAA a CCC, similar às escalas utilizadas em reconhecidas agências de rating internacionais. Tal ferramenta permite uma disciplina para avaliar a qualidade das oportunidades de investimentos disponíveis e principalmente manter os principais pontos de risco e oportunidades em mente, assim como as forças e fraquezas de uma determinada oportunidade de investimento.

Monitoramento/Gestão de Ativos

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

As principais atividades serão:

- Assegurar que as vacâncias eventuais sejam eliminadas por meio do constante contato com potenciais inquilinos;
- Manter os inquilinos atuais satisfeitos ao garantir uma comunicação eficiente e uma manutenção adequada; e
- Monitorar oportunidades de desinvestimento para maximizar potenciais retornos.

Avaliação e Aprovação de Investimentos

A Guardian Capital adota um processo gradual de revisões e aprovações para (i) assegurar que os riscos e temas de discussão sejam identificados e abordados; e (ii) maximizar os retornos potenciais. O Comitê do Consultor Imobiliário deverá revisar e aprovar todas as operações do Fundo.

O processo inclui uma análise preliminar, quando é elaborado um relatório inicial contendo informações como localização do imóvel, informações técnicas, informações financeiras e preço. Após passar por um primeiro filtro, a oportunidade de investimento segue para uma fase de análise mais detalhada. Nesta fase é realizada visita ao imóvel alvo do investimento, é elaborado um modelo de pontuação (*scorecard*), uma apresentação detalhada e uma proposta indicativa. Após um segundo filtro aprovado em comitê, ocorre o aprimoramento da proposta indicativa, negociação de exclusividade na compra do imóvel, orçamento da diligência do imóvel e da vendedora e finalização da apresentação do investimento. Após esse filtro, ocorre a contratação de assessor legal que realiza a diligência no imóvel e vendedora, e também ocorre o ajuste de preço e condições finais do negócio. Com a aprovação do Comitê do Consultor Imobiliário ocorre a assinatura da documentação de fechamento da operação. Após realização do investimento, é realizado um acompanhamento de eventuais pendências juntamente com o assessor legal contratado e acompanhamento do imóvel

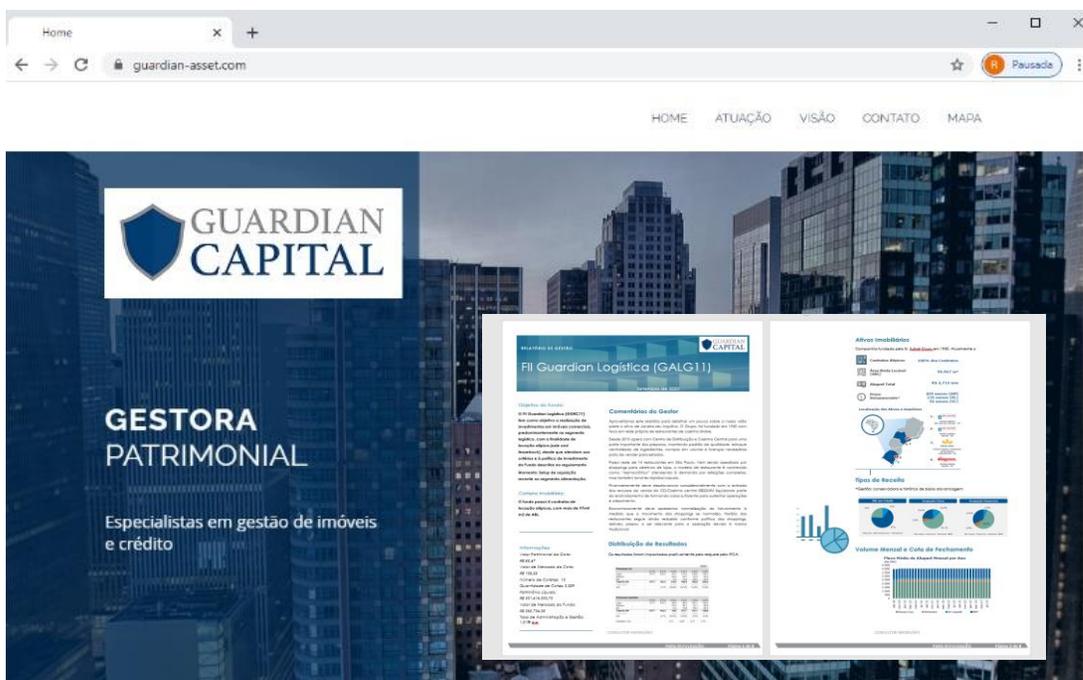
que inclui constante comunicação com as locatárias.



Fonte: Guardian Capital

Relação com Investidores

A Guardian Capital considera que a comunicação transparente com o investidor é parte fundamental dessa estratégia. Para tanto, pretende disponibilizar não só relatórios periódicos e detalhados sobre as atividades do Fundo, como ferramentas eletrônicas e pessoas dedicadas para viabilizar o diálogo com os investidores.



Fonte: <https://www.guardian-asset.com/>

O relatório periódico do consultor imobiliário será disponibilizado em website e enviado aos investidores cadastrados no mailing, assim como em ferramenta específica de disponibilização de documentos da bolsa de valores. O relatório do consultor imobiliário contém comentários sobre os últimos acontecimentos relevantes para o fundo, dados contábeis de resultados mensal e acumulado, gráficos ilustrativos para melhor compreensão da carteira imobiliária do fundo, mapa de localização dos ativos imobiliários, fotos dos imóveis e outras informações. Em termos de ferramentas eletrônicas, além do website, do mailing e da ferramenta da bolsa de valores, a consultora imobiliária poderá desenvolver outras maneiras para se comunicar.

Breve Histórico do Coordenador Convidado

A Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores é uma corretora de valores fundada em 1967 como Corretora Indusval S.A e que, em 2013, teve sua estratégia reformulada e surgiu como uma plataforma aberta de investimentos, sendo reconhecida como a instituição financeira mais inovadora do Brasil pela Global Financial Markets. Presente em 14 estados brasileiros, sua sede está localizada em São Paulo e conta com filiais no Rio de Janeiro, Salvador, Belo Horizonte e Curitiba. Em 2015 ampliou suas operações no Rio de Janeiro por meio da aquisição da Gestora Simplific, empresa pertencente a um grupo renomado no mercado carioca e, em 2016, expandiu a filial de Belo Horizonte por meio da absorção da carteira da Corretora H.H. Picchioni. Desde 2018, a Guide Investimentos faz parte da Fosun, um grande conglomerado chinês, estruturado como uma holding de investimentos, que investe no mundo todo, com ativos que ultrapassam US\$ 85 bilhões.

Em 2019 adquiriu a carteira de clientes da Corretora Magliano, retomando a administração de fundos de investimentos. Em 2020 se tornou Dealer do Tesouro Nacional e do Banco Central, sendo

credenciada para promover desenvolvimento do mercado primário e secundário de títulos públicos. Hoje, a Guide Investimentos S/A Corretora de Valores possui mais de R\$24 bilhões sob custódia contratada, 91 mil clientes e aproximadamente 400 agentes autônomos credenciados. É certificada pelos selos de qualificação operacional da B3 S.A - Brasil Bolsa e Balcão (Agro Broker, Execution Broker, Retail Broker e Nonresident Investor Broker), selo B3 Certifica e ANBIMA.

A Guide Investimentos conta em sua plataforma com mais de 30 emissores e 90 produtos de Renda Fixa, Renda Variável, mais de 180 Fundos de Investimentos, de 35 gestores distintos, bem como possui uma Mesa Institucional dividida em Arbitragem, Derivativos, Financiamento de Termo e Títulos. A Guide Investimentos fornece aos seus clientes a entrega da melhor curadoria de produtos com alta performance, equipe de especialistas financeiros, assessoria qualificada e personalizada, acesso fácil a serviços e conteúdos exclusivos e especializados. Dentre as principais operações conduzidas pela Guide Investimentos, merecem destaque:

- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª Emissão do Fator Verità - Fundo de Investimento Imobiliário;
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª Emissão do AlianzaTrust Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário;
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 1ª Emissão do Alianza Trust Renda Imobiliária – Fundo de Investimento Imobiliário;
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário BTG Pactual Crédito Imobiliário;
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 6ª Emissão do Fator Verità Fundo de Investimento Imobiliário - FII;
- Coordenador Contratado da Oferta Pública de 2ª Emissão do FII Brasil Plural Absoluto Fundo de Fundos;
- Coordenador Contratado da Oferta Pública de 2ª Emissão do Malls Brasil Plural Fundo de Investimento Imobiliário;
- Coordenador Contratado da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª Emissão do SDI Rio Bravo Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII;
- Coordenador Contratado da 4ª Emissão do FII Vinci Shopping Centers - FII;
- Instituição Contratada da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 4ª Emissão do CSHG Logística – FII;
- Instituição Contratada da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 3ª Emissão do CSHG Recebíveis Imobiliários – FII;
- Participante Especial da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 2ª Emissão do RBR Alpha de Fundo de Fundos- FII;
- Coordenador Líder da 4ª Emissão da Oferta Pública de Distribuição do Fundo de Investimento Imobiliário - BTG Pactual Crédito Imobiliário – FII; e
- Coordenador Líder da Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 2ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – Ourinvest Fundo de Fundos – FII.

Breve Histórico da Easynvest

A Easynvest nasceu em 1968. Na época a corretora tinha um outro nome: Título Corretora de Valores SA. De lá pra cá, o trabalho foi construído para inovar e facilitar o acesso ao mercado financeiro. Durante boa parte de sua existência, a Título Corretora de Valores atuou intermediando investimentos

de forma tradicional, com foco em negociações de ações na Bolsa de Valores. No ano de 1995, foi comprada pelos principais sócios que estão até hoje na empresa, o que iniciou uma série de grandes mudanças.

Em 1999, quando o acesso à internet era restrito no Brasil, a Easynvest foi uma das primeiras corretoras a lançar um home broker nacional. O nome escolhido para esse produto foi "Easynvest". O nome Título Corretora de Valores SA passou a ser "Easynvest" oficialmente em 2012.

O ano de 2014 foi marcado pela consolidação do ambiente on-line, com a criação de ferramentas que ofereceram uma experiência mais ágil, útil, segura, inovadora e intuitiva por meio do lançamento de um novo portal de investimentos.

Na plataforma 100% digital, os investidores individuais podem conhecer e analisar mais de 300 opções de produtos financeiros, incluindo títulos públicos, privados e fundos de investimento, além de comprar e vender ações, opções e futuros.

A Easynvest foi uma das primeiras corretoras a lançar um aplicativo para investir em renda fixa no Brasil em 2016 e, no mesmo ano, atingiu a liderança do ranking do Tesouro Direto.

Em 2017 foi anunciada a chegada de uma nova sócia, gerida pela Advent International, uma empresa global com foco em private equity. Nesse ritmo de mudanças, a Easynvest lançou um novo aplicativo, pensando em investidores iniciantes e em todas as pessoas que desejam alcançar seus objetivos financeiros.

Com uma vertente forte de educação financeira, o objetivo do Easynvest é despertar o investidor em todos os brasileiros e brasileiras através de conteúdos disponibilizados em diversos canais digitais. Para isso, a Easynvest conta com um estúdio próprio para a produção de vídeos de tira-dúvidas, entrevistas e lives. O canal do YouTube é atualizado toda semana e já conta com mais de 300 mil inscritos.

A Easynvest é certificada pelas principais empresas do setor: Banco Central do Brasil, B3 - Brasil, Bolsa, Balcão, Tesouro Direto, BSM Supervisão de Mercados, CVM - Comissão de Valores Mobiliários, SCR - Sistema de Informações de Crédito, ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, além de ter os principais selos de qualificação da B3: Execution Broker e Retail Broker.

Em 2019 a Easynvest recebeu o selo RA1000, criado para destacar as empresas que têm excelência de atendimento no pós-venda, graças à uma equipe dedicada que cuida das respostas e interações no site ReclameAQUI.

Atualmente, a Easynvest é a maior corretora independente do Brasil e está à frente do desenvolvimento de tecnologia e inovações em serviços financeiros, com mais de R\$120 milhões em receita, R\$23 bilhões de ativos sob custódia e mais de 1.200.000 de contas abertas.

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

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

Deliberação sobre a Oferta e a Emissão das Novas Cotas

A realização da Emissão e da Oferta das Novas Cotas foi aprovada por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 30 de outubro de 2020, cuja ata foi devidamente registrada em 05 de novembro de 2020, sob o nº 3.722.057, no 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta

Os Coordenadores, em conjunto com os Participantes Especiais, realizarão a distribuição pública de, inicialmente, até 2.173.913 (duas milhões, cento e setenta e três mil, novecentas e treze) Novas Cotas, ao Preço por Nova Cota de R\$ 115,00 (cento e quinze reais) por Nova Cota, observado que tal valor inclui a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o montante total de, inicialmente, até R\$ 249.999.995,00 (duzentos e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e cinco reais), podendo o Montante da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, ou aumentado, em virtude do exercício do Lote Adicional.

O preço unitário de emissão por nova cota no âmbito da 2ª Emissão foi definido com base no valor patrimonial da cota do Fundo conforme última divulgação do valor patrimonial das cotas ocorrida antes da data de publicação do aviso ao mercado, sendo o valor patrimonial da cota auferido representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, nos termos do item 15.6.2 do Regulamento, observado que tal valor inclui tanto a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), como a aplicação de um acréscimo de preço de 35,29% (trinta e cinco inteiros e vinte e nove centésimos por cento);

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta não será cancelada caso não haja a subscrição e integralização da

totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

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

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

Adicionalmente, mesmo que tenha ocorrido a captação do Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Subscrição e das

intenções de investimento dos Investidores da Oferta. Todos os Investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores da Oferta que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas.

Na hipótese de Distribuição Parcial, a destinação do Montante Mínimo da Oferta ou de montante compreendido entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta será feita conforme Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 81 deste Prospecto.

Para mais informações sobre os riscos da distribuição parcial das Novas Cotas, veja a seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos de não concretização da Oferta”, na página 160 deste Prospecto Preliminar.

Regime de Distribuição das Novas Cotas

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

Preço por Nova Cota

O preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$ 115,00 (cento e quinze reais), definido com base no valor patrimonial da cota do Fundo conforme última divulgação do valor patrimonial das cotas ocorrida antes da data de publicação do aviso ao mercado, sendo o valor patrimonial da cota auferido representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, nos termos do item 15.6.2 do Regulamento, observado que tal valor inclui tanto a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), como a aplicação de um acréscimo de preço de 35,29% (trinta e cinco inteiros e vinte e nove centésimos por cento);

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço por Nova Cota, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, observadas a Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 96 deste Prospecto e a Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional”, na página 98 deste Prospecto, respectivamente.

Taxa de Distribuição Primária

Observado os termos e condições estabelecidos no artigo 41 do Regulamento, será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, a Taxa de Distribuição Primária em um percentual fixo de 4,18% (quatro inteiros e dezoito centésimos por cento) sobre o Preço por Nova Cota, equivalente ao valor de R\$ 4,81 (quatro reais e oitenta e um centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição, que inclui, entre outros: (a) as comissões a serem pagas aos Coordenadores pelos serviços de estruturação, coordenação e distribuição, (b) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (c) taxa de registro da Oferta na CVM, (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (e) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, (f) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e (g) outros custos relacionados à Oferta; e (ii) o Montante da Oferta, sendo certo que, caso após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, os recursos obtidos com o pagamento, pelos Investidores da Oferta que vierem a adquirir Novas Cotas, da Taxa de Distribuição Primária serão direcionados prioritariamente para o pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, quais sejam, aquelas indicadas nos itens “b” a “g” acima, sendo que os recursos remanescentes serão destinados ao pagamento dos demais prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item “i” acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. Caso a Oferta não venha a lograr êxito ou o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja insuficiente para cobrir os custos previstos no item “i” acima, tanto as despesas fixas vinculadas à Oferta quanto as despesas dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta serão arcadas pelo Consultor Imobiliário. Em nenhuma hipótese as despesas vinculadas à distribuição das Novas Cotas serão arcadas pelo Fundo.

Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo

Valores Mínimo e Máximo e Limites de Aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo

O valor do Investimento Mínimo para aplicações em Novas Cotas de Emissão do Fundo é de 10 (dez) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.150,00 (mil cento e cinquenta reais) por Investidor, o que inclui a Taxa de Distribuição Primária, equivalentes a 10 (dez) Novas Cotas, ressalvadas as hipóteses de rateio previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”, na página 96 deste Prospecto.

Não haverá limite máximo de investimento por investidor, respeitado o Montante da Oferta e observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, ficando desde já ressalvado que, de acordo com a Lei nº 9.779/99, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Novas Cotas do Fundo, o mesmo passará a se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas em geral. Além disso, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Novas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Novas Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

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

Características, Vantagens e Restrições das Novas Cotas

As Novas Cotas do Fundo (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo por deliberação do Administrador, nos termos do artigo 39 do Regulamento, conferirão aos seus titulares direito de preferência, e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de

Encerramento e do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários realizados na forma do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, a obtenção de autorização da B3, para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, e a convocação da AGC de Conflito de Interesses, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, obtida a autorização da B3 e convocada a AGC de Conflito de Interesses, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 e passarão a fazer jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável.

Público Alvo da Oferta

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

Não obstante o Público Alvo do Fundo possua uma previsão mais genérica, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento.

Adicionalmente, será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos desta Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional" na página 98 deste Prospecto Preliminar.

Serão atendidos, no âmbito da Oferta Institucional, os Investidores Institucionais que, a exclusivo critério dos Coordenadores, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica.

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

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

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos provenientes da 2ª Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas na tabela de "Demonstrativo dos Custos da Oferta"

na página 112 deste Prospecto Preliminar) serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento, à aquisição dos Ativos Alvo da Oferta.

Na presente data, o Fundo possui uma opção de compra e a exclusividade para aquisição de 1 (um) ativo, o Empreendimento BRF, sendo que tal investimento dar-se-á por meio da aquisição imobiliária.



	Contrato	100% Atípico
	Área Bruta Locável	30.694 m²
	Aluguel Atual (Set/2020)	R\$ 1.318.821
	Data de Vencimento	Jan/2039



Localização dos Ativos e Inquilinos



Ativo Alvo: Empreendimento BRF Vitória de Santo Antão (VISA)



A aquisição do Ativo Alvo dar-se-á por meio da aquisição do imóvel nos termos do "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel" celebrado entre o BRL VI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 26.545.627/0001-11, administrado pelo Administrador ("FII BRL VI") e o Fundo.

O Empreendimento BRF, corresponde a fração ideal de 12,48% do imóvel objeto da matrícula nº 21.484 do 1º Serviço Notarial e Registral José Borba – Tabelionato, Registro de Imóveis e Hipotecas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Vitória de Santo Antão/ PE, está situado no estado de Pernambuco, em Vitória de Santo Antão, no Bairro Engenho Conceição, no Distrito Industrial José Augusto Ferrer, a 49 km da capital Recife, com acesso direto à PE-050 e tem área total construída de 30.694 m² (22.395 posições *pallets* de armazenamento em ambientes resfriados e congelados).

O Ativo Alvo possui um Contrato de Locação com locatária BRF cujo prazo remanescente é de 218 (duzentos e dezoito) meses, recebendo o último aluguel em janeiro de 2039. No mês em questão, outubro de 2020, o valor da locação é equivalente R\$ 1.318.820,55, e a próxima atualização monetária da referida locação será em janeiro de 2021.



<ul style="list-style-type: none">• Área do terreno: 200.000 m²• Área Construída: 30.694 m²• Uso: Logístico/Industrial• Localização: Rodovia PE 50, km 2 s/n, Distrito Industrial – Vitória de Santo Antão / PE
--

<ul style="list-style-type: none">• Imóvel composto por um galpão principal, escritórios e áreas de apoio;• Inaugurado em 2010, passou por uma reforma de ampliação no ano de 2016;• Sua capacidade de armazenamento é de 22.395 <i>pallets</i> em ambientes resfriados e congelados;

Vitória de Santo Antão, devido a sua boa localização e incentivos fiscais, absorve grandes empresas de nível nacional, onde destaca-se uma unidade da Brasil Foods, detentora de uma fatia considerável do mercado brasileiro de produtos derivados de animais. O Grupo JB se destaca pela diversidade e capacidade produtiva, atendendo aos mercados nacional e internacional de açúcar, álcool, gás carbônico, energia, combustíveis, armazenagem, importação e exportação e indústria química.

Destacam-se ainda a Isoeste, grande fabricante de telhas térmicas do país, a Pitú, conhecida internacionalmente pela aguardente de mesmo nome e a principal referência industrial de Vitória de Santo Antão e, a Mondelez, 2ª maior no segmento de alimentos no mundo, por produzir os sucos Tang, Fresh e Maguary, os chocolates da Lacta e o Pó Royal.

Abriga ainda as instalações da Elcomma Computadores, Ventisol Ventiladores, Tintas Anjo, Metalfrío Refrigeradores, Nordeste Tintas, Arxo, Converplast, Donafiló, Eurobras, Celite, Fante (produtora da marca de vinho Quinta do Morgado), Yahgsu Construções e Incorporações Ltda, Mc bauchemie, dentre outras.

O Ativo Alvo tem sua localização pontuada pela influência das Rodovias BR-232 e PE-050, inserida nos limites da zona de expansão urbana do município de Vitória de Santo Antão/PE, que permitem

boa distribuição das mercadorias por todo o Nordeste brasileiro. A Rodovia BRE-232 é o principal eixo rodoviário de ligação entre a região Metropolitana do Recife (com destaque para Jaboatão dos Guararapes) à Zona do Agreste, tendo como principal referência o polo regional de Caruaru.

Junto a Rodovia BR-232, nos locais próximos ao arco metropolitano do Recife, notam-se alguns importantes parques industriais, tais como Unilever (com constantes ampliações), Gerdau Akzo e Nobel. A partir do trevo de Moreno, a Rodovia BR-232 apresenta uma densidade de edificação mais escassa, representada apenas por postos de combustíveis, galpões de pequeno porte e extensas áreas de pastagens e matas.

Nas proximidades do trevo de Vitória de Santo Antão, próximo à confluência com a Rodovia PE-050, presencia-se o Distrito Industrial denominado "José Augusto Ferrer". Dentro deste contexto, destacam-se algumas indústrias de médio a grande porte, tais como Betel Fardas, Ventisol, Arxo e Anjo. Na BR-232, após o acesso da Rodovia PE-050, destacam outras importantes indústrias, como por exemplo, a Metalfrio, a Docile e a Mondelez e, em outra localidade do município, a fábrica da cachaça Pitú.

O Ativo Alvo é composto por um conjunto de câmaras frias (2 refrigeradas e 2 congeladas), 02 antecâmaras, área administrativa e pátio para recebimento/expedição (piso intertravado). É ocupado, com 22.395 suas posições de pallets, pela empresa BRF, pavimento operacional único, somado a um mezanino de utilidades e implantado a se relacionar diretamente com a fábrica tem pé-direito livre de 12 metros característica logística modular com uma tipologia de armazenagem refrigerada/congelada.

O Ativo Alvo encontra-se atualmente no FII BRL VI como Fração Ideal de Imóvel e Outras Avenças, e será adquirido pelo Fundo juntamente com seus direitos e obrigações.

O Ativo Alvo encontra-se alienado fiduciariamente em garantia dos CRI Ativos Alvo, bem como os créditos imobiliários decorrentes da locação do Ativo Alvo encontram-se vinculados aos CRI Ativos Alvo. Para maiores esclarecimentos sobre os riscos decorrentes da alienação fiduciária ou da vinculação dos créditos imobiliários, vide os fatores de risco "Riscos Relacionados ao Empreendimento BRF", constantes da página 157 deste Prospecto.

Alocação dos Recursos

No caso de superação das condições precedentes e de distribuição de Cotas em montante igual ao Montante da Emissão, após o pagamento do Comissionamento e dos demais custos da Oferta, descritos da tabela "Demonstrativo dos Custos da Oferta" na página 112 deste Prospecto Preliminar, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados de acordo com a seguinte ordem de prioridade, observada a Diretriz de Alocação de Recursos (conforme definido abaixo):

- (i) para a aquisição direta do Ativo Alvo, ou ainda de modo indireto por meio de aquisição de participação de sociedades que venham a deter o Ativo Alvo, podendo esta estar alavancada;
- (ii) para o pré-pagamento integral ou parcial, conforme critério do Consultor Imobiliário, da dívida relacionada aos CRI Ativo Alvo, a Série Sênior, 29ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., no valor de R\$ 139.361.463,92 (cento e trinta e nove milhões, trezentos e sessenta e um mil, quatrocentos e sessenta e três reais e noventa e dois centavos) e a Série Subordinada, 30ª Série

da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A., no valor de R\$ 21.428.645,13 (vinte e um milhões, quatrocentos e vinte e oito mil, seiscentos e quarenta e cinco reais e treze centavos (data base 09 de novembro de 2020 observado que os valores previstos serão atualizados na suas respectivas data de pagamento de acordo com as respectivas taxas de juros, e não incluem o valor de eventual multa de pré-pagamento);

- (iii) O remanescente dos recursos líquidos da Oferta será destinado à aplicação em Ativos Financeiros ou na aquisição de Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Administrador e pelo Consultor Imobiliário, observada a Política de Investimento do Fundo.

Na hipótese de distribuição de Cotas em montante superior ao Montante da Emissão, o Consultor Imobiliário pretende realizar a aquisição de Imóveis, prioritariamente, e Outros Ativos, conforme Política de Investimento do Fundo. O Consultor Imobiliário está negociando outras oportunidades de aquisição em linha com a Estratégia de Investimento definida.

Considerando a distribuição de Cotas em montante equivalente à Captação Mínima, ou no caso de captação em montante correspondente a um valor que seja maior do que a Captação Mínima e menor do que o Montante da Emissão, caso sejam superadas condições precedentes para aquisição dos Ativos Alvo da 2ª Emissão, o Fundo, a princípio, seguirá as seguintes diretrizes ("Diretrizes de Alocação de Recursos"):

- (i) **Captação de recursos em montante superior ou igual à Captação Mínima e inferior ao Montante da Oferta:** aquisição de fração do imóvel Ativo Alvo, sendo a fração definida a critério do Consultor Imobiliário; podendo também, a critério do Consultor Imobiliário, optar ou não pelo pré-pagamento parcial ou total da dívida relacionada aos CRI Ativo Alvo, sendo o montante objeto do pré-pagamento a critério do Consultor Imobiliário;
- (ii) **Captação de recursos em montante igual ao Montante da Oferta:** aquisição do imóvel Ativo Alvo com o consequente pré-pagamento dos CRI Ativo Alvo;
- (iii) **Captação de recursos em montante superior ao Montante da Oferta:** (i) aquisição do Ativo Alvo com o consequente pré-pagamento dos CRI Ativo Alvo; e (ii) aquisição de Ativos Financeiros ou aquisição de Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Administrador e pelo Consultor Imobiliário, observada a Política de Investimento do Fundo (observado que tal valor inclui os montantes necessários ao pagamento antecipado dos CRI Ativo Alvo).

EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A TOTAL AQUISIÇÃO DO ATIVO ALVO DA 2ª EMISSÃO E/OU PARA O PAGAMENTO ANTECIPADO DA TOTALIDADE DOS CRI ATIVO ALVO.

Os recursos também serão utilizados para pagamento do comissionamento e dos demais custos da Oferta, bem como para o pagamento dos respectivos encargos e emolumentos vinculados aos Ativos Alvo da 2ª Emissão.

O Fundo conduzirá, com o auxílio de assessores externos, uma auditoria legal, técnica, de valor, contábil e fiscal (*due diligence*) do Empreendimento BRF, por meio da qual terá informações mais atualizadas relacionadas ao referido imóvel. O resultado de referida auditoria impactará a decisão do Consultor Imobiliário na recomendação ao Fundo de aquisição ou não destes ativos.

Adicionalmente, a aquisição do Ativo Alvo da 2ª Emissão pretendida pelo Fundo estão condicionadas, dentre outros fatores: (i) à conclusão satisfatória das negociações dos termos e condições dos contratos definitivos com o vendedor do Ativo Alvo da 2ª Emissão; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Alvo da 2ª Emissão; (iii) **à aprovação da aquisição pela AGC de Conflito de Interesses, tendo em vista a situação de conflito de interesses em relação ao Empreendimento BRF (conforme abaixo descrito);** e (iv) à captação dos recursos decorrentes da presente Oferta. Os laudos de avaliação dos Ativos Alvo da 2ª Emissão elaborados pela Anexxa Engenharia Consultoria e Comércio LTDA consta como Anexo VIII deste Prospecto.

Na data deste Prospecto, o Empreendimento BRF, é de propriedade da **GSA INVESTIMENTOS DE PATRIMONIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 97.549.880/0001-91 (“GSA”) e está compromissado à venda ao BRL VI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 26.545.627/0001-11, administrado pelo Administrador (“FII BRL VI”). **Desta forma, tendo em vista que o proprietário atual do Empreendimento BRF é a GSA, e que o vendedor será o FII BRL VI, fundo que também é gerido pelo mesmo Administrador, a aquisição do Empreendimento BRF pelo Fundo, é considerada como situação de conflito de interesses, nos termos dos artigos 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472, de modo que a concretização de tais atos dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo.**

Como forma de viabilizar a aprovação das matérias acima mencionadas, o Administrador disponibilizará aos Investidores a minuta da Procuração de Conflito de Interesse, que poderá ser celebrada, de forma facultativa, pelo Investidor no mesmo ato da ordem de investimento, da assinatura do Pedido de Subscrição ou da assinatura do Boletim de Subscrição, outorgando, assim, poderes para representá-lo e votar em seu nome na referida Assembleia Geral de Cotistas, observado que tal procuração não poderá ser outorgada para o Administrador, Consultor Imobiliário ou parte a eles vinculada.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesse pelo Cotista é facultativa, e será dada sob a condição suspensiva de que o Investidor outorgante se torne Cotista do Fundo, não sendo irrevogável e irretroatável, assegurado o livre exercício de voto, podendo ou não ser favorável à matéria a ser deliberada, podendo ser revogada e cancelada pelo respectivo Investidor, unilateralmente, nos mesmos termos da outorga pelo Cotista, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista, mediante comunicação entregue ao administrador do Fundo em sua sede (Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, São Paulo - SP) ou no local da realização da AGC de Conflito de Interesses.

A deliberação para aquisição de ativos em conflito de interesses objeto da assembleia acima referida não se dará para todo o período de duração do Fundo, de modo que, caso ocorra um aumento significativo do número de Cotistas ou do patrimônio líquido do Fundo, poderá ser necessária a convocação e realização de uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar

sobre a ratificação da aprovação mencionada no parágrafo acima, nos termos da regulamentação aplicável.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES” E “RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES”, CONSTANTES DA PÁGINA 138 DESTE PROSPECTO.

Tendo em vista o acima disposto, a aquisição pelo Fundo de participação no Empreendimento BRF dependerá de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador destaca a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta pelo Fundo e ratificação da contratação do Consultor Imobiliário como prestador dos serviços de administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo, tendo em vista que referidas matérias são consideradas como situações de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tais conflitos de interesses somente serão descaracterizados mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas conforme quórum acima previsto.

Após a aquisição da participação nos Ativos Alvo da Oferta, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente, caso existente, conforme o caso e conforme a Alocação de Recursos descrita neste Prospecto, no pré-pagamento dos CRI Ativo Alvo, em Ativos Financeiros ou na aquisição de Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Administrador e pelo Consultor Imobiliário, observada a Política de Investimento do Fundo.

Os laudos de avaliação dos Ativos Alvo da Oferta, elaborados pela Anexa Engenharia Consultoria e Comércio LTDA, constam como Anexos VI deste Prospecto.

Promessas de Venda e Compra

O Administrador, na qualidade de representante do Fundo, celebrou instrumento particular de compromisso de venda e compra, por meio dos quais, o Fundo se comprometeu comprar o Empreendimento BRF, observado que, nos termos previstos neste Prospecto, em caso de distribuição parcial, os recursos líquidos captados por meio da Oferta serão destinados para a aquisição da totalidade do Empreendimento BRF, aquisição esta que está condicionada ao cumprimento das seguintes condições: **(i)** regular liquidação da Oferta, com a verificação de disponibilidade de recursos financeiros para que o Fundo possa pagar integralmente os custos de realização da Oferta

e, bem assim, o preço ajustado com a promitente vendedora; **(ii)** conclusão satisfatória, a exclusivo critério do Fundo, das auditorias jurídica dos imóveis nos quais foi construído o Empreendimento BRF, sua proprietária e antecessoras nos últimos 10 (dez) anos, comercial, técnica e ambiental, com o objetivo de confirmar a viabilidade econômica e jurídica das aquisições; **(iii)** apresentação, pela vendedora, ao Fundo, da comprovação da renúncia ou do não exercício do direito de preferência pelos locatários e/ou pelos coproprietários dos Ativos Alvo da Oferta, conforme o caso, ou de comprovante do efetivo recebimento pelos locatários e/ou pelos coproprietários dos Ativos Alvo da Oferta, conforme o caso, de notificação enviada pela vendedora informando-os a respeito do direito de preferência para a aquisição das frações ideais dos Empreendimentos e da superação do prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento de referida notificação para tal exercício sem a manifestação dos referidos locatários e/ou coproprietários dos Ativos Alvo da Oferta, conforme o caso, a esse respeito; **(iv)** apresentação pela vendedora de documento comprovando o cancelamento/liberação dos ônus e gravames que recaem sobre os imóveis e/ou os direitos creditórios decorrentes das locações dos galpões dos Ativos Alvo da Oferta; **(v)** negociação e celebração de forma satisfatória dos documentos finais que reflitam de maneira vinculante as condições da aquisição e eventuais disposições decorrentes do resultado da auditoria jurídica, que incluirão, mas não se limitando: aos atos societários de todas as partes necessários à aprovação e concretização da aquisição, incluindo a implementação de todos e quaisquer atos societários e/ou a realização de quaisquer atos perante os competentes cartórios de registro de imóveis, que sejam necessários à alienação dos imóveis, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, bem como a anuência de eventuais credores da vendedora com relação à venda e compra dos imóveis, caso aplicável; e **(vi)** tendo em vista que a aquisição dos imóveis pelo Fundo é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, aprovação prévia das aquisições na AGC de Conflito de Interesses pelos Cotistas do Fundo, que representem, cumulativamente: (a) maioria simples das cotas dos cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (b) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, a qual será convocada após o encerramento da Oferta.

Após a liquidação da Oferta, e a depender de aprovação dos Cotistas na AGC de Conflito de Interesses e do cumprimento das demais condições precedentes acima mencionadas, o Consultor Imobiliário fará jus ao recebimento do preço de aquisição pela venda dos Ativos Alvo da Oferta.

Seguros

Os seguros atualmente contratados são considerados suficientes pelo Administrador para a preservação dos Ativos Alvo da Oferta a serem adquiridos pelo Fundo, e são compatíveis com os riscos inerentes às atividades desenvolvidas em tais imóveis. Esse entendimento não representa, contudo, qualquer obrigação ou coobrigação por parte do Administrador em relação à suficiência dos seguros contratados. Para informações detalhadas sobre os riscos relacionados à contratação

de seguro para os Ativos Alvo da Oferta, ver Seção “Fatores de Risco”, subseção “Risco de Sinistro”, na página 149 deste Prospecto.

Plano de Distribuição

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

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer, de acordo com as condições previstas nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, sendo certo que será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional” na página 98 deste Prospecto Preliminar;
- (ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas Apresentações para Potenciais Investidores, conforme determinado pelos Coordenadores, durante as quais será disponibilizado este Prospecto Preliminar;
- (iii) os documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores serão protocolados na CVM em até 1 (um) dia útil antes da data de sua utilização e os materiais publicitários eventualmente utilizados serão protocolados na CVM em até 1 (um) dia útil após sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;
- (iv) durante o Período de Subscrição e de recebimento das ordens de investimentos pelos Investidores Institucionais, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM

400, e os Coordenadores receberão as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o valor do Investimento Mínimo;

- (v) o Investidor Não Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas formalizará seu Pedido de Reserva ou Pedido de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional” deste Prospecto;
- (vi) o Investidor Institucional, que esteja interessado em investir em Novas Cotas enviará sua ordem de investimento para os Coordenadores, conforme o disposto no item “x” abaixo;
- (vii) no mínimo 434.783 (quatrocentas e trinta e quatro mil, setecentas e oitenta e três) Novas Cotas, ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta;
- (viii) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores receberão as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ix) concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, os Coordenadores consolidarão as ordens de investimento dos Investidores Institucionais e realizarão a alocação de forma discricionária conforme montante disponível de Novas Cotas não alocadas aos Investidores Não Institucionais, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (x) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a subscrição das Novas Cotas somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (xi) o Montante da Oferta poderá ser distribuído durante todo o Período de Colocação, mediante a celebração pelo Investidor do respectivo Boletim de Subscrição, o qual poderá ser celebrado, assim como o Termo de Adesão, pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, por meio dos respectivos Pedidos de Subscrição ou das ordens de investimento, conforme o caso, sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento e Pedidos de Subscrição, a critério

do Administrador, em conjunto com os Coordenadores. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira e da Taxa de Administração devida ao Administrador, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito; e

- (xii) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

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

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

Direito de Preferência

Nos termos do item 15.6.4 do Regulamento e da Assembleia Geral de Cotistas realizada em 30 de outubro de 2020, os cotistas renunciaram ao direito de preferência na subscrição ou aquisição das Novas Cotas na presente 2ª Emissão.

Pedido de Reserva

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional interessado em investir no Fundo deverá formalizar sua intenção por meio de um ou mais Pedidos de Reserva realizados junto a uma única Instituição Participante da Oferta. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional indicará, entre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo.

Pedido de Subscrição

Durante o Período de Subscrição, o Investidor Não Institucional interessado em investir no Fundo deverá formalizar sua intenção por meio de um ou mais Pedidos de Subscrição realizados junto a uma única Instituição Participante da Oferta. No respectivo Pedido de Subscrição, o Investidor Não Institucional indicará, entre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo.

Período de Reserva

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 113 deste Prospecto.

Período de Subscrição

Para fins do recebimento dos Pedidos de Subscrição, o período indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 113 deste Prospecto.

Inadequação de Investimento

O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 135 a 162 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.

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

Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Consultor Imobiliário e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Consultor Imobiliário, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Consultor Imobiliário ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Consultor Imobiliário ou as

Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Consultor Imobiliário ou das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Consultor Imobiliário ou pelas Instituições Participantes da Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Consultor Imobiliário ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(vi)" acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Consultor Imobiliário ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Preliminar.

Procedimento de Alocação de Ordens

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva e Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 161 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Reserva e Período de Subscrição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão preencher um ou mais Pedidos de Reserva ou Pedidos de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, e apresenta-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não

Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva ou Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ou Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

O Coordenador Líder poderá, destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional no mínimo 434.783 (quatrocentas e trinta e quatro mil, setecentas e oitenta e três) Novas Cotas, ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante da Oferta, sendo que o Coordenador Líder poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional.

Os Pedidos de Reserva ou Pedidos de Subscrição que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretirável, exceto pelo disposto nas alíneas (ii), (iii) e (v) abaixo, observarão as condições do próprio Pedido de Reserva ou Pedido de Subscrição, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) durante o Período de Reserva ou Período de Subscrição, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva de Novas Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva ou Pedido de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta e não sendo estipulados valores máximos de investimento;
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no respectivo Pedido de Reserva ou Pedido de Subscrição optar por condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante da Oferta. No caso do item (b) acima, o Investidor Não Institucional deverá indicar se pretende receber (i) a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas; ou (ii) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas objeto da Oferta efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item "a" acima, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Distribuição Parcial" na página 76 deste Prospecto;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até às 10:00 horas do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva ou Pedido de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou Pedido de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone, fac-símile ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do

Pedido de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional;

- (iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima junto à Instituição Participante com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva ou Pedido de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual à Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva ou Pedido de Subscrição e o Boletim de Subscrição tenham sido formalizados, estes serão automaticamente cancelados;
- (v) até às 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante junto à qual o Pedido de Reserva ou Pedido de Subscrição tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva ou Pedido de Subscrição e o Preço por Nova Cota, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas abaixo, e a possibilidade de rateio prevista abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração;
- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva ou Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de contas nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor Não Institucional; e
- (vii) os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva ou Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo o seu Pedido de Subscrição automaticamente cancelado.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA OU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA OU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTOS PRELIMINARES, EM ESPECIAL A

SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 135 A 162 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, (A) EXIGIRÁ A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; (B) EXIGIRÁ A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA OU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO; E/OU (C) ACEITARÁ A APRESENTAÇÃO DE MAIS DE UM PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO POR INVESTIDOR; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA OU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Cr terio de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva ou Pedidos de Subscri o apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado preferencialmente   Oferta Não Institucional, conforme definido pelos Coordenadores, todos os Pedidos de Reserva ou Pedidos de Subscri o 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 correspondentes aos Pedidos de Reserva e Pedidos de Subscri o exceda o percentual prioritariamente destinado   Oferta Não Institucional, será realizado rateio conforme pormenorizado a seguir: (i) cada um dos Pedidos de Reserva ou Pedidos de Subscri o firmados pelos Investidores Não Institucionais serão atendidos até o montante máximo de R\$ 1.000.040,00 (um milhão e quarenta reais) equivalente a 8.696 (oito mil, seiscentas e noventa e seis) Novas Cotas, sendo certo que referido montante poderá ser reduzido exclusivamente caso não seja possível observar o valor acima indicado em virtude de excesso de demanda em rela o às Cotas destinadas   Oferta Não Institucional; e (ii) uma vez atendido o critério descrito no subitem “i”, acima, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que excedam o valor de R\$ 100.050,00 (cem mil e cinquenta reais) equivalente a 870 (oitocentas e setenta) Novas Cotas (ou valor reduzido, conforme disposto acima), objeto de Pedidos de Reserva e Pedidos de Subscri o firmados por Investidores Não Institucionais que tenham realizado as respectivas reservas de Novas

Cotas em valores superiores a R\$ 100.050,00 (cem mil e cinquenta reais) equivalente a 870 (oitocentas e setenta) Novas Cotas (ou valor reduzido, conforme disposto acima), observando-se o montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e Pedidos de Subscrição e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Novas Cotas.

O Coordenador Líder, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

Oferta Institucional

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

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento as Instituições Participantes da Oferta, até a data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento da Oferta, de optar por condicionar sua adesão à Oferta, a que haja distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante da Oferta. No caso do item (b) acima, o Investidor Não Institucional deverá indicar se pretende receber (i) a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas; ou (ii) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas objeto da Oferta efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item "a" acima;
- (iii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento durante o Procedimento de Alocação de Ordens; e

- (iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o Valor Nominal Unitário. Os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Os Investidores Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nas respectivas ordens de investimento, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 161 DESTES PROSPECTOS;**

Critério de Colocação da Oferta Institucional

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

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários realizados na forma do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, a obtenção de autorização da B3, para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, e a convocação da AGC de Conflito de Interesses, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas

Cotas adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Nova Cota, obtida a autorização da B3 e convocada a AGC de Conflito de Interesses, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 e passarão a fazer jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável.

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

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva ou Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 161 DESTE PROSPECTO.**

Alocação e Liquidação da Oferta

As ordens recebidas pela B3 e/ou por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, assegurando tratamento aos Investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente.

Com base nas informações enviadas pela B3 e pelos Coordenadores, durante o Procedimento de Alocação das Ordens, os Coordenadores verificarão se: (i) o Montante da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

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

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, (i) a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à B3 ou ao Escriturador até o 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, (ii) os Coordenadores poderão alocar a referida ordem para outro Investidor que tenha solicitado ordem e tenha ficado de fora pelos critérios de rateio, ou (iii) os Coordenadores poderão, a seu exclusivo critério, alocar a referida ordem para carteiras próprias e/ou permitir a subscrição por qualquer Instituição Participante da Oferta, observado o Plano de Distribuição e as regras para Pessoas Vinculadas. Na hipótese de falhas, as Novas Cotas serão integralizadas pelo Preço por Nova Cota, observado que este valor inclui a Taxa de Distribuição Primária. A faculdade prevista no item "iii" acima não significa garantia firme de aquisição e/ou liquidação pelas Instituições Participantes da Oferta.

Caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas na forma acima prevista ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Procedimentos para Subscrição e Integralização das Novas Cotas

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, no ato de sua liquidação, pelo Preço por Nova Cota, observado que tal valor inclui a Taxa de Distribuição, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor

correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

A integralização das Novas Cotas será realizada na Data de Liquidação, conforme o caso, de acordo com o Preço por Nova Cota, observado que tal valor inclui a Taxa de Distribuição, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Reserva ou Pedido de Subscrição, conforme aplicável.

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

Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Novas Cotas, a Oferta será encerrada pelos Coordenadores, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelos Coordenadores, desde que atendidos os critérios estabelecidos para a Distribuição Parcial, nos termos definidos neste Prospecto e no Regulamento.

Caso não seja colocado o Montante Mínimo da Oferta até o final do Período de Colocação, a Oferta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente, devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas e Formador de Mercado

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Cotas.

O Fundo poderá contratar formador de mercado, para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, com a finalidade de fomentar a liquidez dos respectivos valores mobiliários.

É vedado ao Administrador e ao Consultor Imobiliário o exercício da função de Formador de Mercado para as Cotas. A contratação de pessoas ligadas ao Administrador para o exercício da função de formador de mercado deverá ser previamente aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

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

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

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

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

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Reserva ou Pedido de Subscrição ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos

pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

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

Negociação no Mercado Secundário

As Novas Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Não obstante, durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, a obtenção de autorização da B3, para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, e a convocação da AGC de Conflito de Interesses, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

Contrato de Distribuição

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

O Contrato de Distribuição estabelece que o cumprimento, por parte dos Coordenadores, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de determinadas condições precedentes.

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

Pelos serviços de estruturação e distribuição referentes ao Fundo, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração composta da seguinte forma:

Comissão de Estruturação	1,00%
Comissão de Distribuição	2,50%
Total	3,50%

A título de Comissão de Estruturação, será pago ao Coordenador Líder uma remuneração equivalente a 1,00% (um por cento) sobre o Montante da Oferta, incluído eventualmente o volume decorrente do exercício do Lote Adicional de Novas Cotas. Nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder repassará ao Coordenador Convidado o equivalente a 30% (trinta por cento) do valor total da Comissão de Estruturação.

Ainda, a título de Comissão de Distribuição, será pago ao Coordenador Líder uma remuneração equivalente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total das Novas Cotas efetivamente subscritas, incluídas aquelas eventualmente emitidas com o exercício de Lote Adicional. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte, ao Coordenador Convidado, aos Coordenadores Contratados e aos Participantes Especiais que poderão participar da Oferta, nos termos da regulamentação vigente, conforme aplicação do Fator de Comissão previsto na tabela abaixo.

O Coordenador Líder repassará ao Coordenador Convidado, aos Coordenadores Contratados e aos Participantes Especiais os percentuais abaixo a título de comissão:

Comissão de Distribuição	Ordem enviada por Participante Especial	Ordem enviada por Coordenador Convidado e Coordenadores Contratados
Faixa da Ordem	Fator de Comissão ⁽¹⁾	Fator de Comissão ⁽¹⁾
Até R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), inclusive.	1,50%	1,75%
Acima de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), exclusive, e R\$	1,75%	2,00%

5.000.000,00 (cinco milhões de reais), inclusive.		
Acima de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), exclusive.	2,00%	2,50%

(1): Para definição do Fator de Comissão, será considerado o volume da ordem enviado pelas respectivas partes.

Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos aos Coordenadores à vista no âmbito da presente Oferta ("Tributos") serão suportados pelo Fundo, de modo que o Fundo deverá acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que os Coordenadores recebam tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos. Sem prejuízo de quaisquer outros Tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes Tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS

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

O cumprimento, pelos Coordenadores, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição é condicionado à integral satisfação das condições precedentes:

- (i) fornecimento de forma satisfatória e em tempo hábil, pelo Fundo ou pelo Consultor Imobiliário aos Coordenadores e ao assessor legal, de todas as informações corretas, completas e necessárias para atender aos requisitos da Oferta e Due Dilligence. Qualquer alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pelos Coordenadores, visando decidirem, a seu exclusivo critério, sobre a continuidade do negócio da Oferta;
- (ii) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção de as informações enviadas e declarações feitas pelo Fundo ou pelo Consultor Imobiliário, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Fundo será responsável pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas;

- (iii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas aos Coordenadores que, devidamente motivados, deverão decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (iv) contratação e remuneração, pelo Fundo e/ou pelo Consultor Imobiliário, dos prestadores de serviços necessários à Oferta, aprovados pelos Coordenadores, que incluem, mas não se limitam, conforme aplicável: escriturador, agência de rating, assessor legal, auditores independentes, administrador, custodiante e agência de publicidade;
- (v) negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à Oferta em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores e ao assessor legal, incluindo os documentos da Oferta das Novas Cotas, os quais conterão todas as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas;
- (vi) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, das Novas Cotas e ao conteúdo da documentação da operação em forma e substância satisfatória às Partes e seu assessor legal e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (vii) apresentação aos Coordenadores, e manutenção do registro do Fundo perante a CVM, bem como a obtenção do registro da Oferta perante a CVM;
- (viii) admissão e registro para colocação e negociação das Novas Cotas, seja nos mercados primários ou secundários, junto à B3, devendo o Fundo, entregar, em tempo hábil, todos os documentos e informações requeridas pela B3 por ocasião do pedido de registro para distribuição e negociação das Novas Cotas, assim como após sua admissão para distribuição e negociação no ambiente desta entidade, em atendimento às regras por ela estabelecidas;
- (ix) realização e conclusão satisfatória, por parte dos Coordenadores e do assessor legal, do levantamento de informações e do processo de *Due Diligence*, cujo escopo será determinado pelos Coordenadores e o assessor legal, observadas as disposições da Instrução CVM 400 e demais regulações aplicáveis, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em ofertas públicas;
- (x) obtenção e/ou cumprimento, por parte do Fundo e/ou pelo Consultor Imobiliário, conforme o caso, de todas e quaisquer aprovações societárias, contratuais e/ou regulamentares necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência da Oferta;
- (xi) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, os atos preparatórios do Consultor Imobiliário em relação aos ativos, o regulamento do Fundo, atos do Fundo

competente na forma do Regulamento, se for o caso, aprovando a realização da estrutura da Oferta, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;

- (xii) prévia publicação dos atos societários registrados na junta comercial ou órgão competente que deliberam sobre a realização da Oferta, nos termos da legislação vigente e, conforme aplicável, a obtenção pelo Fundo, Consultor Imobiliário e Administrador ou Consultor Imobiliário, conforme aplicável, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (iii) dentre outros necessários à regular consecução da Oferta;
- (xiii) entrega, com antecedência de 2 (dois) dias úteis da liquidação da Oferta, aos Coordenadores, de opinião/parecer legal ("Legal Opinion") firmada pelo assessor legal, em termos satisfatórios aos Coordenadores, com a finalidade de atender ao dever de diligência exigida pela regulamentação em vigor, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas no Prospecto e as analisadas pelo Assessor Legal durante o procedimento de Due Dilligence, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Novas Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
- (xiv) obtenção, pelos Coordenadores, de declaração do Consultor Imobiliário, Administrador e/ou do Fundo, conforme aplicável, atestando que, na data do início da distribuição pública das Novas Cotas, todas as informações por ele prestadas são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (xv) que os documentos apresentados pelo Fundo, pelo Consultor Imobiliário, conforme aplicável, suas Afiliadas (assim entendidas aquelas entidades controladoras, controladas, coligadas ou sob controle comum) não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Oferta e/ou o estabelecido nos documentos da Oferta;
- (xvi) inexistência de pendências judiciais, arbitrais e/ou administrativas que não tenham sido reveladas aos Coordenadores nas demonstrações financeiras ou no processo de *due diligence* do Fundo ou do Consulto Imobiliário, que possam afetar substancial e/ou

adversamente a sua situação econômica, financeira, jurídica ou reputacional, ou ainda, impactar a Oferta;

- (xvii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Fundo perante os Coordenadores ou perante as empresas pertencentes aos mesmos grupos econômicos dos Coordenadores estão devida e pontualmente adimplidas;
- (xviii) manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo, condição fundamental de funcionamento e realização de suas atividades;
- (xix) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais, operacionais ou regulatórias (incluindo questões fiscais) do Fundo ou do Consultor Imobiliário, exceto se justificado pelo Fundo ou pelo Consultor Imobiliário e previamente aprovado pelos Coordenadores;
- (xx) não ocorrência de um evento de Resilição Involuntária descrito neste Contrato, cumprimento das obrigações pelo Fundo conforme descritas na Instrução CVM 400 e demais regulações aplicáveis à Oferta e ao Fundo;
- (xxi) não ocorrência de alteração e/ou transferência do controle acionário, direto ou indireto, do Fundo, exceto (a) se previamente aprovada pelos Coordenadores; ou (b) por alterações do controle acionário direto, desde que o controle indireto permaneça inalterado;
- (xxii) existência de total liberdade, pelos Coordenadores, nos limites da legislação em vigor, para divulgação da Oferta através de qualquer meio, observado o descrito na Instrução CVM 400, com a logomarca do Fundo, Consultor Imobiliário e Administrador do Fundo, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxiii) acordo entre o Fundo, e os Coordenadores quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Novas Cotas;
- (xxiv) recolhimento, pelo Fundo, de quaisquer taxas ou tributos incidentes em razão da Oferta, inclusive cobradas pela ANBIMA, CVM e B3;
- (xxv) cumprimento pelo Fundo, Consultor Imobiliário e Administrador, incluindo qualquer sociedade de seus grupos econômicos, da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades

descritas em seu objeto social. O Fundo, Consultor Imobiliário e Administrador obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

- (xxvi) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Fundo ou pelo Consultor Imobiliário, conforme aplicável;
- (xxvii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, leis n.º 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e o *UK Bribery Act* ("Leis Anticorrupção") pelo Consultor Imobiliário, pelo Administrador, pelo Fundo e/ou, conforme aplicável, por qualquer sociedade do grupo econômico do Administrador, do Consultor Imobiliário, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxviii) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Novas Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Novas Cotas aos potenciais investidores;
- (xxix) presença de representantes/administradores do Fundo e do Consultor Imobiliário, nas apresentações a investidores (*roadshow* e reuniões individuais);
- (xxx) contratação de *market maker*, se for o caso;
- (xxxi) cumprimento, pelo Fundo, de todos os requisitos exigidos pela regulamentação CVM e pelo Código ANBIMA, aplicáveis à realização da Oferta, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto deste Contrato previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;
- (xxxii) que, na data de início da procura dos investidores e de distribuição das Novas Cotas, todas as declarações feitas pelo Fundo e/ou, conforme aplicável, por seu Consultor Imobiliário e Administrador constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a seu exclusivo critério, decidirão sobre a continuidade da Oferta;

- (xxxiii) não ocorrência em relação ao Fundo ou ao Consultor Imobiliário, e de seus respectivos grupos econômico, conforme aplicável (i) liquidação, fracasso na constituição, dissolução ou decretação de falência ; (ii) pedido de autofalência; (iii) pedido de falência formulado por terceiros e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (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;
- (xxxiv) cumprimento, pelo Fundo e, conforme aplicável, por seu Consultor Imobiliário e Administrador de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais documentos decorrentes deste Contrato, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis; e
- (xxxv) os custos da oferta serão pagos ou reembolsados pelo Fundo e/ou pelo Consultor imobiliário, conforme aplicável.

Tendo em vista o princípio da irrevogabilidade da Oferta previsto no artigo 22 da Instrução CVM nº 400 e que a rescisão, voluntária ou involuntária, do Contrato de Distribuição implica na revogação da Oferta, para a sua efetiva implementação, deverá ser previamente submetido à SRE pleito de revogação da Oferta, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 400. Nesse sentido, as hipóteses de rescisão contidas neste Contrato deverão sempre observar os princípios dispostos no artigo 25 da Instrução CVM nº 400, que fundamentam a possibilidade de revogação da Oferta, qual seja a ocorrência de alteração substancial, posterior e imprevisível que acarretem o aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores, nos endereços indicados na Seção "Termos e Condições da Oferta - Outras Informações" na página 114 deste Prospecto Preliminar.

Instituições Participantes da Oferta

O processo de distribuição das Novas Cotas do Fundo conta, ainda, sob coordenação dos Coordenadores, com a participação dos Participantes Especiais, vinculadas à Oferta por meio da celebração da Carta Convite e/ou Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

A participação dos Participantes Especiais não prejudicará as obrigações assumidas pelos Coordenadores perante o Fundo nos termos do Contrato de Distribuição, sendo que, os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos

Coordenadores previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Na hipótese de haver descumprimento, por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Instituição Participante da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, devendo cancelar todas as ordens que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição por ele coordenados. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição.

Demonstrativo dos Custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo e serão arcadas por meio da Taxa de Distribuição Primária:

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculados com base no Montante da Oferta correspondente a R\$ 249.999.995,00 (duzentos e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e cinco reais).

Custos para o Fundo	Montante (R\$)	% sobre o total da Oferta⁽²⁾
Comissão de Estruturação e Coordenação (Volume Base - Com Gross Up) (1) (3)	2.767.017,10	1,00%
Tributos sobre Comissão de Estruturação e Coordenação (4)	241.250,00	0,10%

Comissão de Distribuição (Volume Base - Com Gross Up) (1) (3)	6.917.542,75	2,50%
Tributos sobre Comissão de Distribuição (4)	603.124,99	0,24%
Taxa de registro da Oferta na CVM	283.291,10	0,3% ou o valor máximo
Publicação, Marketing, Prospecto e outras despesas	100.000,00	0,04%
Taxa de Distribuição B3 (fixa)	36.291,11	0,01%
Taxa de Distribuição B3 (variável)	87.500,00	0,035%
Taxa de Análise B3	12.097,03	0,00%
Taxa de Registro Anbima	19.737,50	0,01%
Assessores Legais	187.200,19	0,07%
Outras Despesas	50.000,00	0,02%
Total dos Custos	10.460.676,78	4,18%

Preço por Cota (R\$)	Custo por Cota (R\$)	Taxa de Distribuição Primária
115,00	4,81	4,18%

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

(2) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 249.999.995,00 (duzentos e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e cinco reais). Em caso de exercício da do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o montante total de Cotas distribuído considerando as Novas Cotas Adicionais do Lote Adicional.

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

(4) Tributos já computados na linha acima.

Caso após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, os recursos obtidos com o pagamento, pelos Investidores da Oferta que vierem a adquirir Novas Cotas, da Taxa de Distribuição Primária serão direcionados prioritariamente para o pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, sendo que os recursos remanescentes serão destinados ao pagamento dos demais prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item "i" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

Caso a Oferta não venha a lograr êxito ou o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja insuficiente para cobrir os custos da Oferta, tanto as despesas fixas vinculadas à Oferta quanto as despesas dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta serão arcadas pelo Consultor Imobiliário. Em nenhuma hipótese as despesas vinculadas à distribuição das Novas Cotas serão arcadas pelo Fundo.

Cronograma Indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

Nº	Eventos	Data Prevista
1	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e do pedido de admissão das Novas Cotas à negociação na B3	02/10/2020
2	Assembleia Geral de Cotistas que aprova a 2ª emissão e Divulgação do Fato Relevante	30/10/2020
3	Recebimento de Exigências CVM	04/11/2020
4	Cumprimento das Primeiras Exigências CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e deste Prospecto Preliminar	13/11/2020
5	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	16/11/2020
6	Início do Período de Reserva	20/11/2020
7	Recebimento de 2ª Exigências CVM	27/11/2020
8	Cumprimento Vícios Sanáveis CVM	02/12/2020
9	Término do Período de Reserva	16/12/2020
10	Registro da Oferta pela CVM	16/12/2020
11	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo Início do Período de Subscrição e de recebimento das ordens de investimentos dos Investidores Institucionais	17/12/2020
12	Encerramento do Período de Subscrição e de recebimento das ordens de investimento dos Investidores Institucionais Encerramento das Apresentações a Potenciais Investidores	17/12/2020
13	Procedimento de Alocação de Ordens	18/12/2020
14	Data de liquidação financeira das Novas Cotas	22/12/2020
15	Divulgação do Anúncio de Encerramento	23/12/2020

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta.

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

Outras informações

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, do Contrato de Distribuição e dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, dos Coordenadores, nos endereços indicados abaixo.

O Prospecto Preliminar, o Aviso ao Mercado, o Prospecto Definitivo, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento, quando de sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, dos Coordenadores, da B3 e da CVM, estão disponíveis aos interessados e poderão ser obtidos eletronicamente nos websites indicados abaixo, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Administrador

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

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi

São Paulo - SP

Website: www.brtrust.com.br - neste *website* clicar em "Produtos", depois em "Administração de Fundos", selecionar no menu suspenso "FII GUARDIAN LOGÍSTICA" e então localizar o Prospecto Preliminar, o Aviso ao Mercado, o Prospecto Definitivo, o Anúncio de Início ou o Anúncio de Encerramento.

Coordenadores

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar

São Paulo - SP

Website: <https://brpartners.com.br/> - Para acessar o Prospecto neste *website* clicar em Ofertas Públicas, localizado na aba superior. Na página seguinte, localizar "Fundos de Investimento Imobiliário" e clicar em "FII Guardian Logística – GALG11" para localizar o Regulamento, Prospecto Preliminar, o Aviso ao Mercado, o Prospecto Definitivo, o Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento.

Coordenador Convidado

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar

São Paulo - SP

Website: <https://www.guide.com.br> Para acessar o Prospecto, neste website, na aba superior, selecionar "Produtos", em seguida clicar em "Ofertas Públicas", na página seguinte localizar "Fundos Imobiliários", selecionar "Em andamento", localizar "FII Guardian Logística – Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão" e clicar em "+", localizar "Links Oficiais" e clicar em "Prospecto" ou outra opção desejada. Para acessar o Aviso ao Mercado, neste website, na aba superior, selecionar

“Produtos”, em seguida clicar em “Ofertas Públicas”, na página seguinte localizar “Fundos Imobiliários”, selecionar “Em andamento”, localizar “FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA”.

Coordenadores Contratados

EASYNVEST - TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.608, 4º, 9º, 12º e 14º andares
São Paulo - SP

Website: <http://www.easynvest.com.br/> - neste website, na página principal, clicar em “Investimentos”, depois no item “Ofertas Públicas” clicar em “Saiba mais”, na aba “Ofertas em Andamento” procurar por “FII Guardian 2ª Emissão” e selecionar a seta ao lado direito, em seguida em “Links Oficiais” selecionar o “Prospecto Preliminar”, ou a opção desejada.

NECTON INVESTIMENTOS S.A. C.V.M.C.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355 – 22º, 23º e 24º andares, Jardim Paulistano
São Paulo – SP

Website: <https://www.necton.com.br/> - neste website, clicar em Investimentos, acessar “Ofertas Públicas” e buscar por “2ª Emissão do FII Guardian Logística – Fundo De Investimento Imobiliário” e, então, localizar o Prospecto Preliminar, o Aviso ao Mercado, o Prospecto Definitivo, o Anúncio de Início ou o Anúncio de Encerramento.

ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES

Avenida das Américas, nº 3.500, bloco 1, salas 311 a 314, Barra da Tijuca
Rio de Janeiro – RJ

Website: <https://www.ativainvestimentos.com.br/Investimentos/Onde-Investir/Ofertas-Publicas/> - neste website, buscar por “2ª Emissão do FII Guardian Logística”, clique em Pedido de Reserva e em seguida selecionar o Prospecto Preliminar, o Aviso ao Mercado, o Prospecto Definitivo, o Anúncio de Início ou o Anúncio de Encerramento.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

Website: www.cvm.gov.br - neste *website* acessar “Informações de Regulados – Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2020 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística”, e, então, localizar o Prospecto Preliminar, o Aviso ao Mercado, o Prospecto Definitivo, o Anúncio de Início ou o Anúncio de Encerramento.

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP

Website: <http://www.b3.com.br> (neste website, no menu "Produtos e Serviços", clicar em "Saiba mais", em seguida clicar em "Ofertas Públicas", depois selecionar a aba "Ofertas em andamento", clicar em "Fundos" e clicar no link contendo a denominação do Fundo).

5. SUMÁRIO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. SUMÁRIO DO FUNDO

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

Base Legal

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

Público Alvo do Fundo

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

Objetivo

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido em Imóveis, concluídos ou em fase de desenvolvimento, para obtenção de renda por meio de locação, arrendamento ou outras formas de exploração, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Imóveis ou em Ativos Imobiliários específicos. O Fundo poderá adquirir os Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro. O Fundo poderá adquirir Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, Imóveis cujos recursos provenientes de sua exploração, como de aluguéis e outros recebíveis originados, tenham sido cedidos, ou ainda Imóveis envolvidos direta ou indiretamente em operações de financiamento ou captação de recursos. Adicionalmente, observada a obrigação constante do item 21.1 deste Regulamento, o Fundo, conforme recomendação do Consultor Imobiliário, poderá aplicar recursos para o pagamento de Despesas Extraordinárias e realizar outros investimentos nos Imóveis, observados os limites previstos nas normas aplicáveis.

Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Administração, Escrituração, Controladoria e Custódia

O Fundo é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar – Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 11.784, de 30 de junho de 2011. O Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis. O Administrador, em nome do Fundo e conforme orientação do Consultor Imobiliário, poderá contratar empresas para prestarem os serviços de administração dos Imóveis, bem como das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes da carteira do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Consultor Imobiliário, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo. O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pelo Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou no Regulamento. Para o exercício de suas atribuições o Administrador poderá contratar, às expensas do Fundo, os seguintes serviços facultativos: (i) distribuição de cotas do Fundo; (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador 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, observadas as disposições da Instrução CVM 472. Os serviços a que se referem os incisos i e iii acima podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. Para que o serviço a que se refere o inciso i do parágrafo acima seja prestado pelo próprio Administrador, ou por pessoas a eles ligadas, salvo no caso da primeira distribuição de Cotas do Fundo, (i) 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; ou (ii) o Fundo não poderá arcar com os custos decorrentes da remuneração de tais pessoas ligadas. É vedado ao Administrador e ao Consultor Imobiliário o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo. A contratação de partes relacionadas ao Administrador e ao Consultor Imobiliário 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. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração das Cotas; (iii) custódia das Cotas; e (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que detém a propriedade fiduciária dos bens do Fundo. Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, o Administrador deverá estar previamente autorizado pela CVM à prestação do serviço de administração de carteira, sendo-lhe facultado, alternativamente, contratar terceiro autorizado pela CVM a exercer tal atividade. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

Constituem Obrigações do Administrador: a) realizar a alienação e a aquisição de Imóveis e de Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, levando-se em consideração as recomendações do Consultor Imobiliário; b) celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, levando-se em consideração as recomendações do Consultor Imobiliário; c) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais; d) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados e que, eventualmente, venham a ser contratados, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08; e) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo; f) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto no Capítulo XIX; g) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos Financeiros e os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo; h) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea "c" acima até o término do procedimento; i) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável; j) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo; k) dar, desde que requisitado pelo Consultor Imobiliário, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo; l) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral; m) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável; n) representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo; o) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento; p) no exercício da Política de Investimento do Fundo, considerar as recomendações do Consultor Imobiliário, observada a possibilidade de outorga de mandato específico para eventual exercício direto pelo Consultor Imobiliário de determinados atos em nome do Administrador; e q) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos: i) distribuição das Cotas a cada nova Oferta; ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Consultor Imobiliário, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e iv) formador de mercado para as Cotas. r) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: <http://www.brtrust.com.br>.

Adicionalmente, nos termos do artigo 30 da Instrução CVM 472, compete ao Administrador: (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo; (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções; (iii) abrir e movimentar contas bancárias; (iv) adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao fundo; (v) transigir; (vi) representar o fundo em juízo e fora dele; (vii) – solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do fundo; e (viii) – deliberar

sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472.

É vedado ao Administrador e ao Consultor Imobiliários, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo: (i) receber depósito em sua conta corrente; (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras 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 nº 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário ou consultor especializado, conforme o caso, entre o Fundo e o representante de Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, ou entre o Fundo e o empreendedor; (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na 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. A vedação prevista no inciso x acima não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Consultor Imobiliário

Os serviços de consultoria imobiliária especializada ao Fundo serão prestados pela GUARDIAN CAPITAL GESTORA DE RECURSOS E CONSULTORIA S.A.

O Consultor Imobiliário deverá, sem prejuízo do disposto no Contrato de Consultoria Imobiliária, celebrado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário: i) Realizar consultoria e assessoria na análise das oportunidades de investimentos imobiliários; ii) identificar, selecionar, avaliar, acompanhar e recomendar ao Administrador a alienação e a aquisição de Imóveis e de Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras; iii) recomendar ao Administrador: **(a)** a celebração de contratos, negócios jurídicos e a realização de operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo; e **(b)** o exercício de direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, observada a possibilidade de outorga, pelo Administrador, de procuração específica para a execução de qualquer dos atos indicados nos itens "a" e "b" acima em nome do Administrador, na qualidade de representante do Fundo; iv) assessorar o Fundo em questões relativas às atividades inerentes à gestão dos Imóveis e Ativos Imobiliários, como os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento; v) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo; vi) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo; vii) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis; viii) diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo; ix) monitorar investimentos realizados pelo Fundo; x) recomendar ao Administrador a estratégia de desinvestimento em Imóveis e em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso; xi) recomendar ao Administrador a cessão dos recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e/ou em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso; xii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, conforme previstos no Contrato de Consultoria Imobiliária; xiii) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso; xiv) recomendar a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Imóveis; xv) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas.

Gestor

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

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

Substituição do Administrador

O Administrador será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, conforme aplicável, nos termos previstos na Instrução CVM 472. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto imediatamente, que deverá ser convocada pelo Administrador e poderá ocorrer também mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas ou pela CVM. Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento. No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis competente, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos. A não substituição do Administrador, no prazo de 90 (noventa) dias contados da referida Assembleia Geral, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo retro indicado, o que ocorrer primeiro.

Política de Exercício de Direito de Voto em Assembleias Gerais

O Administrador adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Administrador, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas. Cabe ao Administrador votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: <http://www.brtrust.com.br>.

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

Taxa de Administração

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

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

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Administrador, ao Custodiante, ao Escriturador, Gestor e ao Consultor Imobiliário, e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente. Exclusivamente em decorrência da oferta pública da 2ª emissão de Cotas do Fundo, o Administrador fará jus ao recebimento de uma antecipação de remuneração pela prestação de serviços de escrituração, equivalente ao montante de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), devida e paga na data da liquidação da referida oferta ("Remuneração de Escrituração da 2ª Emissão").

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

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

Taxa de Consultoria Imobiliária

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

Taxa de Desenvolvimento Imobiliário

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

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

Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário

O Fundo pagará semestralmente ao Consultor Imobiliário a Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário, que será devida a partir de maio de 2022, em virtude do desempenho do Fundo, equivalente a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre (i) o somatório dos rendimentos efetivamente distribuídos no período, corrigidos pelo Benchmark, e (ii) a rentabilidade do capital do Fundo atualizado pelo Benchmark, a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

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

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

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

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

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

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

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

Indenização do Consultor Imobiliário

Nos termos do Contrato do Consultor Imobiliário, na hipótese de destituição do Consultor Imobiliário, sem justa causa, o Consultor Imobiliário receberá uma multa indenizatória que será devida pelo Fundo ao Consultor Imobiliário, equivalente a 4% (quatro por cento) aplicado sobre o patrimônio líquido do Fundo ("Indenização do Consultor Imobiliário"), calculada e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição. Caso as disponibilidades do Fundo não sejam suficientes para pagamento integral da Indenização do Consultor Imobiliário ou o Consultor Imobiliário não receba a Indenização do Consultor Imobiliário por qualquer razão, o Consultor Imobiliário fará jus cumulativamente a uma multa indenizatória complementar, por 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição

("Indenização Complementar do Consultor Imobiliário"), equivalente aos valores de Taxa de Consultoria, Taxa de Desenvolvimento Imobiliário e Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário, que seriam pagos ao Consultor Imobiliário caso continuasse a prestar os serviços objeto do presente contrato, a título de multa indenizatória, calculados mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição. Os valores pagos a título de Indenização do Consultor Imobiliário e Indenização Complementar do Consultor Imobiliário, em conjunto, estão limitados ao montante máximo equivalente a 4% (quatro por cento) aplicado sobre o patrimônio líquido do Fundo.

A Indenização Complementar do Consultor Imobiliário será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao Consultor Imobiliário, caso este não houvesse sido destituído, sendo certo, desse modo, que a Indenização Complementar do Consultor Imobiliário não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo consultor imobiliário; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto no Regulamento; (ii) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo consultor imobiliário indicado em substituição ao Consultor Imobiliário, caso seja estabelecida uma remuneração diferente para o novo consultor imobiliário ("Nova Taxa do Consultor Imobiliário").

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

Política de Investimento

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido em Imóveis, concluídos ou em fase de desenvolvimento, para obtenção de renda por meio de locação, arrendamento ou outras formas de exploração, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Imóveis ou em Ativos Imobiliários específicos. O Fundo poderá adquirir os Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro. O Fundo poderá adquirir Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, Imóveis cujos recursos provenientes de sua exploração, como de aluguéis e outros recebíveis originados, tenham sido cedidos, ou ainda Imóveis envolvidos direta ou indiretamente em operações de financiamento ou captação de recursos. Adicionalmente, o Fundo, conforme recomendação do Consultor Imobiliário, poderá aplicar recursos para o pagamento de Despesas Extraordinárias e realizar outros investimentos nos Imóveis, observados os limites previstos nas normas aplicáveis. O Administrador selecionará os investimentos do Fundo de acordo com a Política de Investimentos prevista neste Regulamento, considerando as recomendações do Consultor Imobiliário, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Imóveis e/ou em Ativos Imobiliários, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou em Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial dos § 5º e § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08. Caberá ao Consultor Imobiliário praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador neste Regulamento, no Contrato de Consultoria Imobiliária e na legislação em vigor. O Fundo, a critério do Administrador, poderá ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários, observada a política de distribuição de rendimentos e resultados. O Administrador, conforme orientação do Consultor Imobiliário e desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas na hipótese de não distribuição de rendimentos, nos termos da Seção "Sumário do Fundo – Política de Distribuição de Resultados", na página 129 deste Prospecto Preliminar, também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e em Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

Emissões Anteriores de Cotas do Fundo

Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou a primeira emissão de Cotas do Fundo, encerrada em 12 de novembro de 2020, por meio da qual foram subscritas e efetivamente integralizadas 4.663.303 (quatro milhões, seiscentas e sessenta e três mil, trezentas e três) cotas, todas nominativas e escriturais, em classe e série única, por 112 (cento e doze) cotistas, atingindo o montante total de R\$ 396.380.755,00 (trezentos e noventa e seis milhões, trezentos e oitenta mil, setecentos e cinquenta e cinco reais), tendo sido canceladas as cotas não distribuídas.

Emissão de Novas Cotas

Conforme item 15.6 do Regulamento, o Administrador está autorizado a deliberar por realizar novas emissões de Cotas, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do capital autorizado do Fundo. Adicionalmente, novas emissões de cotas do fundo podem ser deliberadas por meio de Assembleia Geral de Cotistas.

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

A cada nova oferta, o Administrador e o Consultor Imobiliário poderão, a seu exclusivo critério, autorizar que seja permitida a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral, exceto na primeira oferta de distribuição de Cotas, bem como deve ser realizada nos termos e condições estabelecidos no Boletim de Subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis. A integralização em bens e direitos deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do Boletim de Subscrição, prorrogável automaticamente por igual período caso qualquer dos competentes ofícios de registro de imóveis formule exigências em relação ao pedido de registro do respectivo título.

Composição Atual da Carteira do Fundo

Na data deste Prospecto, o Fundo é detentor dos seguintes ativos:

Imóvel Canoas

O Fundo é legítimo titular de 100% dos direitos aquisitivos de propriedade do imóvel objeto da matrícula nº 80.150, do Registro de Imóveis de Canoas – RS (“Imóvel Canoas”), o qual foi havido por meio da “Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos de Propriedade Resolúvel e Sub-Rogação de Direitos e Obrigações”, lavrada perante o 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo – SP em 05 de outubro de 2020, livro nº 11.179, pág. nº 049. O Imóvel Canoas, localizado no Município de Canoas, Rio Grande do Sul, fica situado à Rua David Canabarro, S/Nº, a qual é acessada principalmente através da Rua Dr. Barcelos e Avenida Guilherme Schell, que estabelecem a principal ligação com as Rodovias BR 116, que interliga o município a Porto Alegre, capital do Estado e a Caxias do Sul no outro sentido.

Com uma importante proximidade do centro da cidade e da BR 116, a área total de 7.040,00 m² e área construída total de 1.828,34 m² de edificações que compõem o Complexo Operacional de Canoas são constituídas basicamente edifícios principais destinados a escritórios, casa de força, complexo industrial, área de estoque e manipulação de gás, dentre outros, o Imóvel Canoas encontra-se 100% locado para a Air Liquide Brasil Ltda uma das maiores empresas de gases, tecnologia e serviços para área industrial e medicinal do país.

Por força do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças”, celebrado em 21 de março de 2017, o qual se encontra devidamente registrado sob o nº 09, na matrícula nº 80.150 do Registro de Imóveis de Canoas – RS, o Imóvel Canoas encontra-se alienado fiduciariamente em favor da ISEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 1123, conjunto 215, 21º andar, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.769.451/0001-08 (“Isec”), em garantia das obrigações decorrentes da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A.

O Administrador declara, com base nas informações prestadas pelo Consultor Imobiliário, que o seguro contratado para o Imóvel Canoas é necessário e suficiente para a preservação dos Imóvel Canoas, atualmente pertencente ao patrimônio do Fundo.

Imóvel São José dos Campos

O Fundo é legítimo titular de 100% dos direitos aquisitivos de propriedade do imóvel objeto da matrícula nº 123.192, do Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos – SP (“Imóvel São José dos Campos”), o qual foi havido por meio da “Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos de Propriedade Resolúvel e Sub-Rogação de Direitos e Obrigações”, lavrada perante o 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo – SP em 05 de outubro de 2020, livro nº 11.179, pág. nº 049. O Imóvel São José dos Campos, localizado no Município de São José dos Campos, São Paulo, fica situado à Estrada Dom José Antônio do Couto (antiga Estrada. do Cajuru), nº 655, a qual é acessado principalmente através da Rodovia Presidente Dutra e Avenida Pedro Eriggi, que estabelecem a principal ligação com as Rodovias Ayrton Senna, Fernão Dias e com o Porto de Santos.

O Imóvel São José dos Campos está estrategicamente posicionado nas proximidades da Refinaria da Petrobrás – REVAP, o que lhes garante benefícios como custos reduzidos nos seus insumos. Com a área total de 8.463,57 m² e seu terreno lindeiro que possui uma área total de 9.402,98 m², o Imóvel São José dos Campos totaliza uma área de 17.866,55m², composta por edificações que compõem o Complexo Operacional de São José dos Campos são constituídas basicamente edifícios principais destinados a escritórios, casa de força, complexo industrial, dentre outros. O Imóvel São José dos Campos encontra-se 100% locado para a Air Liquide Brasil Ltda., uma das maiores empresas de gases, tecnologia e serviços para área industrial e medicinal do país.

Por força do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças”, celebrado em 21 de março de 2017, o qual se encontra devidamente registrado sob o nº 12, na matrícula nº 123.192, do Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos – SP, o Imóvel Canoas encontra-se alienado fiduciariamente em favor da Isec, em garantia das obrigações decorrentes da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A.

O Administrador declara, com base nas informações prestadas pelo Consultor Imobiliário, que o seguro contratado para o Imóvel São José dos Campos é necessário e suficiente para a preservação dos Imóvel São José dos Campos, atualmente pertencente ao patrimônio do Fundo.

Imóvel Cachoeirinha

O Fundo é legítimo titular da (i) fração ideal de 24,86% dos direitos aquisitivos de propriedade do imóvel objeto da matrícula nº 59.118, do Ofício de Registros Públicos da Comarca de Cachoeirinha – RS, o qual foi havido por meio da “Escritura Pública de Conferência de Direitos Aquisitivos de Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento e Outras Avenças”, lavrada perante o 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo – SP, em 05 de outubro de 2020, livro nº 11.179, pág. nº 069; e da (ii) fração ideal de 0,46% dos direitos aquisitivos de propriedade do imóvel objeto da matrícula nº 59.118, do Ofício de Registros Públicos da Comarca de Cachoeirinha – RS, o qual foi havido por meio da “Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos de Propriedade Resolúvel e Sub-Rogação de Direitos e Obrigações” lavrada perante o 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo – SP, em 05 de outubro de 2020, livro nº 11.179, pág. nº 087 (em conjunto “Imóvel Cachoeirinha”).

O Imóvel Cachoeirinha, localizado no Município de Cachoeirinha, Rio Grande do Sul, fica situado Avenida Frederico Augusto Ritter, região do distrito industrial do Município, a qual é acessado principalmente através da Rodovia RS-118. Cachoeirinha é conhecida por ter um grande distrito industrial e ter a sede de grandes empresas de diversos ramos. O acesso ao terreno é feito através de ruas asfaltadas e o mesmo está a uma distância de 1,5km da Rodovia RS-118.

Com a área total de 1.998.750,00 m², o Imóvel Cachoeirinha é composto edificações que compõem o Complexo são constituídas basicamente de galpões, escritórios, laboratórios e áreas de apoio independentes, sendo as de maior porte as que comportam a produção industrial. O partido construtivo adotado para o avaliando foi o de constituir um conjunto homogêneo, mas com suas subdivisões estruturadas de forma a propiciar boa administração e operação. Os prédios

destinam-se às atividades industriais de fabricação e estoque de cigarros. O Imóvel Cachoeirinha encontra-se 100% locado para a Souza Cruz Ltda., hoje a líder no mercado nacional da indústria de tabaco e cigarro.

Por força dos "Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças", celebrado em 15 de setembro de 2017, o qual se encontra devidamente registrado sob o nº 08, na matrícula nº 59.118, do Ofício de Registros Públicos da Comarca de Cachoeirinha – RS, a fração ideal de 50% do Imóvel Cachoeirinha encontra-se alienada fiduciariamente em favor da Isec, em garantia das obrigações decorrentes da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª e 12ª Séries da 4ª Emissão da Isec Securitizadora S.A.

O Administrador declara, com base nas informações prestadas pelo Consultor Imobiliário, que o seguro contratado para o Imóvel São José dos Campos é necessário e suficiente para a preservação dos Imóvel São José dos Campos, atualmente pertencente ao patrimônio do Fundo.

Imóvel Salvador

O Fundo é legítimo titular de 100% dos direitos aquisitivos de propriedade do imóvel objeto da matrícula nº 15.040 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador ("Imóvel Salvador"), o qual foi havido por meio do "Contrato de Venda e Compra de Ações e Outras Avenças", celebrado em 03 de novembro de 2020 entre Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.790.409/0001-09, Phelps 14 Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 12.019.437/0001-56, e BTS IV – Fundo e Investimento em Participações Multiestratégia, inscrito no CNPJ sob o nº 13.726.121/0001-67, na qualidade de vendedores, e o Fundo, na qualidade de comprador da integralidade das ações da Logbras Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 14.251.450/0001-61. O Imóvel Salvador está localizado no Município de Salvador, Bahia, situado à Rodovia BR - 324, nº 2662, no Bairro Palestina. já na divisa entre os municípios de Salvador e Simões Filho.

O Imóvel Salvador possui uma área total de terreno de 151.000,00m², o complexo é formado por galpão refrigerado, utilidades, escritório e estacionamento distribuídos em 151.000,00 m2. ABL: 35.690m2, 100% locação atípica, funcionando como centro de distribuição da BRF S.A., nos termos do "Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças", celebrado pela Logbras Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A., na qualidade de locadora, em 13 de outubro de 2011, conforme aditado em 10 de abril de 2012, 10 de maio de 2013, 24 de novembro de 2015, e 03 de abril de 2020.

O Administrador declara, com base nas informações prestadas pelo Consultor Imobiliário, que o seguro contratado para o Imóvel Salvador é necessário e suficiente para a preservação dos Imóvel Salvador, atualmente pertencente ao patrimônio do Fundo.

Imóvel Almanara

O Fundo é o legítimo proprietário do imóvel objeto da matrícula nº 152.448 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri – SP ("Imóvel Almanara"), o qual foi havido por meio da "Escritura de Venda e Compra de Bem Imóvel", lavrada perante o 9º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo – SP, em 12 de novembro de 2020, livro nº 11.190, pág. nº 009. O Imóvel Almanara está localizado no Município de Jandira, São Paulo, situado à Rua Barbosa da Silva, nº 173, Jardim Alvorada, Polo Industrial Jandira, Jandira – SP.

O Imóvel Almanara possui uma área total de terreno de 7.583,72 m², o complexo é formado por galpão construído seguindo padrões para a indústria de alimentos, utilidades e edifício de escritório distribuídos em 7,5 mil m2. ABL: 5.602m2, 100% locação atípica, onde se encontra o complexo logístico, câmaras refrigeradas e cozinha industrial central para o preparo padronizado das receitas ofertadas nas 16 unidades dos restaurantes Almanara em São Paulo. O Imóvel Almanara encontra-se 100% locado para a Almanara Restaurante e Lanchonetes Ltda., funcionando como centro logístico e manutenção da empresa.

O Administrador declara, com base nas informações prestadas pelo Consultor Imobiliário, que o seguro contratado para o Imóvel Almanara é necessário e suficiente para a preservação dos Imóvel Almanara, atualmente pertencente ao patrimônio do Fundo.

Valor Histórico de Negociação das Cotas:

Em que pese as Cotas tenham sido registradas para negociação em mercado de balcão organizado, administrado pela B3, não houve negociação de referidas Cotas, de modo que, para fins de atendimento ao disposto no Código ANBIMA, não é possível identificar a (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos, das Cotas; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos das Cotas; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses das Cotas.

Características das Cotas

As Cotas são de classe única, correspondem a frações ideais de Patrimônio Líquido do Fundo, têm a forma escritural e nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, observado, ainda, que a cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas. Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer nenhum direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever, observados os termos do Regulamento; e (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Taxa de Ingresso e de Saída:

Não será cobrada qualquer taxa de ingresso para a subscrição pelos cotistas de cotas do Fundo, não obstante, nas emissões de cotas subsequentes à primeira emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador cobrar uma Taxa de Distribuição Primária, incidente sobre as cotas objeto de ofertas, equivalente a um percentual fixo por cota a ser fixado a cada emissão de cota do Fundo, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das ofertas das cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, (h) outros custos relacionados às ofertas, a qual será paga pelos subscritores das cotas no ato da

subscrição primária das cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo. O Fundo não cobrará taxa de saída dos Cotistas.

Demonstrações Financeiras e Auditoria

O Administrador contratou a GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES, inscrito no CNPJ/MF nº 10.830.108/0001-65, empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, para realizar a auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os objetivos de uma auditoria são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo a opinião de auditoria. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

As informações referentes à situação financeira do Fundo suas demonstrações financeiras e os informes mensais trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM nº 472/08 são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta no seguinte website:

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:

<http://www.cvm.gov.br> (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em "Informações de Regulados"; clicar em "Fundos de Investimento"; clicar em "Consulta a Informações de Fundos"; clicar em "Fundos de Investimento Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística"; clicar no link do nome do Fundo, clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras", o respectivo "Informe Mensal", o respectivo "Informe Trimestral" e o respectivo "Informe Anual"); e

Não obstante caso ao longo do período de distribuição das Cotas haja a divulgação pelo Fundo de quaisquer informações periódicas exigidas pela regulamentação aplicável, tais informações serão incorporadas por referência ao presente Prospecto, tal como permitido pelos 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03 e se encontrarão disponíveis para consulta nos websites acima.

Formador de Mercado

O Administrador poderá contratar formador de mercado para as Cotas, atuando, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM 384, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, a contratação de partes relacionadas ao Administrador e ao Consultor Imobiliário para o exercício da função de Formador de Mercado deverá ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as matérias descritas no item 24.9 do Regulamento. O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração. Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral, respeitados os prazos previstos no parágrafo 3º do artigo 24 do Regulamento. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento. A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão, quanto aos demais aspectos, o item 24.1 e seguintes do Regulamento, bem como o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo: (i) o Administrador ou Consultor Imobiliário; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou Consultor Imobiliário; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo; (vii) os locatários dos Ativos Imobiliários ou terceiros locatários, exclusivamente nas matérias relacionadas à aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários, renegociação dos contratos de locação atípica, permuta de Ativos Imobiliários e/ou quaisquer outras matérias em que se configure conflito de interesses; e (viii) os Cotistas Conflitados. Não se aplica a vedação de que tratam os itens acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto;

ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos do bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Qualquer Cotista ou grupo de Cotistas que venha a se enquadrar no conceito de Cotista Conflitado deverá informar tal condição ao Administrador, seja em Assembleia Geral (presencial ou virtual) ou em resposta a eventual processo de consulta formal, e apresentar ao Administrador, no mesmo ato, as seguintes informações, sob pena de ter seu voto declarado nulo: (i) nome e qualificação do Cotista adquirente, indicando o número de inscrição no CNPJ ou no CPF; (ii) objetivo da participação e quantidade visada, contendo, se for o caso, declaração do Cotista adquirente de que suas compras não objetivam alterar a estrutura de funcionamento do Fundo; (iii) número de Cotas, já detidas, direta ou indiretamente, pelo Cotista adquirente ou outras pessoas físicas, jurídicas ou fundos de investimento a ele ligadas; (iv) indicação de qualquer acordo ou contrato regulando o exercício do direito de voto ou a compra e venda de Cotas; e (v) na hipótese de o Cotista apresentar interesse pela exceção prevista abaixo, uma autorização para que o Administrador transmita aos demais Cotistas todas as informações listadas nos itens “i” a “iv” acima. Para fins do inciso (v) acima, no ato da convocação da respectiva Assembleia Geral, o Administrador reportará aos demais Cotistas as informações e documentos recebidos, sem que, para isso, seja necessária a divulgação das informações pessoais de Cotistas pessoas físicas. Com a finalidade de prevenir uma possível concentração de Cotas por um único Cotista (ou por Cotistas do mesmo grupo econômico) e os consequentes danos a eventuais Cotistas minoritários, os Cotistas Conflitados não terão direito a voto em quaisquer deliberações da Assembleia Geral de Cotistas.

Encargos do Fundo

Constituem encargos do Fundo aqueles listados no art. 47 da Instrução CVM 472. Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento, na Instrução CVM 472 ou na regulamentação em vigor como Encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas. **Para mais esclarecimentos a respeito da remuneração devida pelo Fundo aos seus prestadores de serviços de administração, gestão, custódia e escrituração, vide a Seção “Sumário do Fundo – Taxa de Administração”, na página 123 deste Prospecto Preliminar, bem como seções subsequentes. Outros custos a serem arcados pelo Fundo no âmbito da Oferta encontram-se descritos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo de Custos da Oferta”, na página 112 deste Prospecto Preliminar.**

Exercício Social do Fundo

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

Política de Distribuição de Resultados

Semestralmente, o Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Havendo disponibilidades, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, a critério do Administrador, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento e apuração dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Consultor Imobiliário. O Consultor Imobiliário poderá decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis. O percentual mínimo de distribuição acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido. Farão jus aos rendimentos os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, anterior ao mês de distribuição, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador. Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou vendas dos Imóveis integrantes de sua carteira. O Administrador, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo. Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Consultor Imobiliário, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários. Caso a Assembleia Geral prevista acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Imóveis e dos Ativos Imobiliários, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Imóveis, os Ativos Imobiliários e/ou os Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

Dissolução e Liquidação do Fundo e Amortização Parcial de Cotas

O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral: a) caso o Fundo passe a ter patrimônio líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo, representado pelas Cotas da primeira emissão; b) descredenciamento, destituição, ou renúncia do

Administrador ou do Consultor Imobiliário, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo; e c) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após (i) alienação da totalidade dos Imóveis, dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, (ii) alienação dos valores mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado, em mercado de balcão não organizado ou em negociações privadas, conforme o tipo de valor mobiliário; e (iii) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos imóveis e demais ativos do Fundo. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota. A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação. Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo.

Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo: (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472; (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472; (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório do Auditor Independente; e (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do Representante dos Cotistas; (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária. Os pedidos de registro de distribuições públicas de novas Cotas deverão ser acompanhados do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, atualizado pelo Administrador na data do referido pedido de registro. O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo: (i) edital de convocação, proposta de administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação; (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; (iii) fatos relevantes; (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º da Instrução CVM 472, e com exceção das informações mencionadas no item 7 do anexo 12 da referida Instrução, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo; (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; e (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no item inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08. O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia deste Regulamento, em sua versão vigente e atualizada. O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472/08, bem como indicação

dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo. O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades. O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio eletrônico ou de correspondência física. Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

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 Preliminar, sendo recomendável que os Cotistas do Fundo consultem seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo:

A) IOF/Títulos: O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento. Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores. Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

B) IOF/Câmbio: As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento no Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. As operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

C) IR: O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo: (i) Cotistas residentes no Brasil - Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento), independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica. Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação (sujeito à inclusão na base de cálculo do IRPJ e da CSLL). Ademais, a depender do caso, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoa jurídica em razão do investimento no Fundo poderão, ainda, estar sujeitos à incidência da PIS e da COFINS. Sem prejuízo da tributação acima, 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. O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas do Fundo e lhe confirmam 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, a legislação prevê tratamento tributário privilegiado para os investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Caso essas condições sejam observadas, a tributação dos ganhos e rendimentos do investidor estrangeiro se dará da seguinte forma: (a) os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento); e (b) os ganhos auferidos na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores não estarão sujeitos ao IR. A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa RFB nº 1.037/10.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos: O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com

prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

B) IR: Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR. Ademais, os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, há regra de isenção do imposto de renda, nos termos da atual redação da Lei nº 8.668/93. Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585. Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela RFB, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros FII serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

C) Outras considerações: Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (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 art. 243 da Lei nº 6.404/76.

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

Principais Fatores de Risco do Fundo:

RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e os prestadores de serviço do Fundo dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador ou de pessoas a ele ligadas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmos que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas.

RISCOS RELACIONADOS À LIQUIDEZ

Os ativos da carteira poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O Investidor deve observar que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

RISCOS DE MERCADO

O mercado de capitais no Brasil é influenciado pelas condições de mercado de outros países. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas.

RISCO DE DESEMPENHO PASSADO

Quaisquer informações fornecidas em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados, 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.

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.

6. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Preliminar 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 não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

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

Fatores macroeconômicos relevantes

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

econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar em perdas, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

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

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados ao setor imobiliário. Para mais informações, veja a seção "Fatores de Risco - Riscos relativos ao setor imobiliário", na página 148 deste Prospecto.

Riscos institucionais

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

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

Recentemente, o Brasil elegeu Jair Bolsonaro como Presidente da República, o qual propõe um plano econômico controverso entre especialistas. A eventual incapacidade do governo do Presidente Jair

Bolsonaro em reverter a crise política e econômica do País, e de aprovar as reformas sociais e econômicas propostas, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis.

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

Risco de mercado

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

Risco de conflito de interesse

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e os prestadores de serviço do Fundo dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador ou de pessoas a ele ligadas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas.

Ainda, deve-se ressaltar os Ativos Alvo da Oferta são de propriedade da GSA, e que o vendedor será o FII BRL VI, administrado pelo Administrador. Desta forma, a aquisição dos referidos Ativos Alvo da Oferta pelo Fundo é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Ainda, o Consultor Imobiliário é o atual administrador dos Empreendimentos, de forma que a ratificação de sua contratação como prestador dos serviços de administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo dependerá de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Os cotistas que ingressarem no Fundo poderão outorgar procuração para que haja a aprovação em Assembleia Geral de Cotistas da aquisição dos Ativos Alvo da Oferta e a ratificação da contratação do Consultor Imobiliário como prestador dos serviços de administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo.

Risco de não aprovação de conflito de interesses

Considerando a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas da aquisição dos Ativos Alvo da Oferta em razão da caracterização de conflito de interesses, o Administrador disponibilizará aos Investidores, quando da ordem de investimento, da assinatura do Pedido de Reserva ou Pedido de Subscrição ou da assinatura do Boletim de Subscrição, a minuta da Procuração de Conflito de Interesse. Caso a aquisição não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta não será realizada e os recursos integralizados pelos Investidores no âmbito da Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros e/ou outros ativos, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá não encontrar outro ativo disponível no mercado que possua características semelhantes à dos Ativos Alvo da Oferta ou, ainda, com condições comerciais tal qual as obtidas na negociação destes ativos, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

Risco do Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pelo Administrador e Consultor Imobiliário, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. **QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

Risco de crédito

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

Riscos relacionados à liquidez dos ativos da carteira e das Cotas

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as 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.

Risco da Marcação a Mercado

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

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos de tributos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a RFB tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com possíveis reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único,

inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Risco de alteração da tributação do Fundo nos termos da Lei 8.668/93

Nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas, sendo certo que caso tal percentual seja majorado por mudança nas regras vigentes, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei 6.404/76 e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a

adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

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

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, o advento de novas leis, e sua interpretação e/ou a alteração da interpretação de leis existentes poderá impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Risco jurídico

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

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes para arcar com as custas de litígio. **Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que**

um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco de desempenho passado

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

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Risco de diluição

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

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. **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.**

Riscos de prazo

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

Risco de concentração da carteira do Fundo

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

Risco de desenquadramento passivo involuntário

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

Risco de disponibilidade de caixa

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

Risco relativo à concentração e pulverização

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

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

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos Imobiliários, bem como do aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade 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 objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco operacional

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

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, o Administrador, o Consultor Imobiliário e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Preliminar 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 Preliminar e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco de governança

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

Risco relativo às novas emissões

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

Risco de restrição na negociação

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

Risco relativo à não substituição do Administrador

Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar à sua função, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo e, conseqüentemente os Cotistas, poderão sofrer perdas patrimoniais.

Risco de uso de derivativos

O Fundo pode realizar operações de derivativos exclusivamente para os fins de proteção patrimonial. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador ou do Consultor Imobiliário, 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.

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento

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

Risco de discricionariedade de investimento

O objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, arrendamento e/ou comercialização de imóveis. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros ativos. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Administrador na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros pelo Administrador, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas. Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação em CRI, o Fundo estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos, tais como (i) a insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais ativos;

(ii) a deterioração dos lastros afetados ao pagamento de tais ativos; e (iii) a hipótese de vencimento antecipado cruzado com outras dívidas de devedores, coobrigados ou contrapartes, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

A instabilidade econômica resultante dos 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 integrantes da carteira do Fundo e aplicações financeiras. 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, a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS ou qualquer outra doença que possa surgir, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos ativos integrantes da carteira do Fundo, e aplicações financeiras. 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 afetaria a valorização das Cotas do Fundo e seus rendimentos.

Riscos relativos ao setor imobiliário

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

Risco imobiliário.

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, mas não se limitando, a fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na

vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; e (vii) o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais semelhantes aos Ativos Alvo da Oferta, em áreas próximas aos Ativos Alvo da Oferta.

Risco de regularidade dos imóveis.

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

Risco de sinistro.

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

indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil.

A não contratação de seguro pelos locatários dos imóveis investidos pode culminar no não recebimento de indenização no caso de ocorrência de sinistros e/ou na obrigação do Fundo em cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais imóveis, por força de decisões judiciais. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

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

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

Risco do incorporador/construtor.

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

Risco de vacância.

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

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

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

Riscos ambientais.

Os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao 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.

Ainda, a existência de focos de contaminação ambiental significativa nos terrenos dos Imóveis e/ou outros riscos ambientais, bem como a ocorrência de eventos que resultem ou possam resultar em contaminações, danos e/ou outras contingências de natureza ambiental poderão, no futuro, ter um efeito adverso relevante no valor desses Imóveis, bem como para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, afetando, por consequência, os resultados do Fundo, e, consequentemente os Cotistas.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira

significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos relacionados à regularidade de área construída.

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) cobrança, retroativa à até 5 (cinco) anos a contar da data de verificação da divergência pelo referido órgão, pela prefeitura competente, da diferença do IPTU sobre a diferença entre a área constante no cadastro da Prefeitura e a área constante na matrícula do imóvel; (iii) a impossibilidade da averbação da construção; (iv) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (v) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (vi) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos empreendimentos e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB").

Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos empreendimentos que venham a compor o portfólio do Fundo, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os empreendimentos que venham a compor o portfólio do Fundo e para o Fundo, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos. Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis.

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

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

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

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento.

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos 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 aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários.

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

Conforme descrito na seção "Destinação dos Recursos", constante na página 81 do Prospecto, as aquisições pretendidas pelo Fundo estão condicionadas ao cumprimento das seguintes condições: **(i)** regular

liquidação da Oferta, com a verificação de disponibilidade de recursos financeiros para que o Fundo possa pagar integralmente os custos de realização da Oferta e, bem assim, o preço ajustado com a promitente vendedora; **(ii)** conclusão satisfatória, a exclusivo critério do Fundo, das auditorias jurídica dos imóveis nos quais foram construídos os Empreendimentos, sua proprietária e antecessoras nos últimos 10 (dez) anos, comercial, técnica e ambiental, com o objetivo de confirmar a viabilidade econômica e jurídica das aquisições; **(iii)** apresentação, pela vendedora, ao Fundo, da comprovação da renúncia ou do não exercício do direito de preferência pelos locatários e/ou pelos coproprietários dos Ativos Alvo da Oferta, conforme o caso, ou de comprovante do efetivo recebimento pelos locatários e/ou pelos coproprietários dos Ativos Alvo da Oferta, conforme o caso, de notificação enviada pela vendedora informando-os a respeito do direito de preferência para a aquisição das frações ideais dos Empreendimentos e da superação do prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento de referida notificação para tal exercício sem a manifestação dos referidos locatários e/ou coproprietários dos Ativos Alvo da Oferta, conforme o caso, a esse respeito; **(iv)** apresentação pela vendedora de documento comprovando o cancelamento/liberação dos ônus e gravames que recaem sobre os imóveis e/ou os direitos creditórios decorrentes das locações dos galpões dos Ativos Alvo da Oferta; **(v)** negociação e celebração de forma satisfatória dos documentos finais que reflitam de maneira vinculante as condições da aquisição e eventuais disposições decorrentes do resultado da auditoria jurídica, que incluirão, mas não se limitando: aos atos societários de todas as partes necessários à aprovação e concretização da aquisição, incluindo a implementação de todos e quaisquer atos societários e/ou a realização de quaisquer atos perante os competentes cartórios de registro de imóveis, que sejam necessários à alienação dos imóveis, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, bem como a anuência de eventuais credores da vendedora com relação à venda e compra dos imóveis, caso aplicável; e **(vi)** tendo em vista que a aquisição dos imóveis pelo Fundo é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, aprovação prévia das aquisições na AGC de Conflito de Interesses pelos Cotistas do Fundo, que representem, cumulativamente: (a) maioria simples das cotas dos cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (b) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, a qual será convocada após o encerramento da Oferta.

Ainda, na data deste Prospecto, existem ônus e gravames que recaem sobre o Empreendimento BRF. Tendo em vista que somente ocorrerá a liberação dos gravames que recaem sobre a fração ideal do Empreendimento BRF a ser adquirido pelo Fundo, permanecendo as frações ideais remanescentes, de titularidade dos atuais proprietários, oneradas, caso haja a excussão das alienações fiduciárias constituídas sobre as frações ideais remanescentes, de titularidade dos atuais proprietários, o Fundo passará a ser condômino destes novos terceiros que passarão a deter parcela relevante no Empreendimento BRF, de modo que o Fundo dependerá da anuência desses terceiros para a tomada de decisões significativas que afetem o Empreendimento BRF. Ainda, mencionados terceiros, coproprietários, podem ter interesses econômicos diversos, podendo agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do Fundo. Disputas com os coproprietários podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do Fundo.

Adicionalmente, os créditos imobiliários decorrentes da locação do Ativo Alvo encontram-se vinculados aos CRI Ativos Alvo, de modo que, caso não ocorra a captação da oferta e o pré-pagamento dos CRI Ativos Alvo, a rentabilidade do Fundo ficará prejudicada.

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

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

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

Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual.

Riscos de despesas extraordinárias.

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

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.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários 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 Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Não existência de garantia de eliminação de riscos

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

Investir nas cotas de um fundo de investimento imobiliário envolve riscos que podem sujeitar o investidor a perdas

Investir nas cotas de um fundo de investimento imobiliário envolve riscos que podem sujeitar o investidor a perdas, bem como a falta de liquidez das cotas, a volatilidade dos mercados de capitais e aos riscos associados à carteira de investimentos imobiliários. As cotas compradas sob o Fundo não contam com qualquer garantia do Administrador do Fundo, do Consultor Imobiliário, dos agentes e nem qualquer tipo de seguro.

Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou

extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Consultor Imobiliário e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital

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

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

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

Riscos Relacionados ao Empreendimento BRF

O Ativo Alvo pode apresentar seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive ser em decorrência de obrigações constituídas pelo vendedor do Ativo Alvo ou por terceiros, bem como em decorrência de pedidos de recuperação judicial, ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, insolvência, processos judiciais ou em outro procedimentos de natureza similar.

Risco do Processo de Aquisição dos Ativos Imobiliários

A aquisição dos Ativos Imobiliários é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, dentre outras. No processo de aquisição de tais ativos imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados

aos Ativos Imobiliários, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos Ativos Imobiliários, contratos de locação e/ou aos locatários poderão (i) restringir ou impossibilitar o exercício da opção de compra e/ou a efetiva aquisição de um determinado Ativo Imobiliário pelo Fundo; ou (ii) comprometer a validade e a segurança do compromisso de venda e compra de um determinado Imóvel, podendo resultar na rescisão do referido instrumento. Caso sejam verificados após a efetiva aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo, com o desembolso do valor total correspondente ao preço de aquisição dos Ativos Imobiliários, tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre o referido Ativo Imobiliário. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos imobiliários poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Ademais, as atividades desenvolvidas pelos locatários poderão acarretar a criação de outros ônus sobre os Ativos Imobiliários e/ou impactos ambientais nas regiões em que se localizam os imóveis. A tomada de providência pelo Fundo e o prazo para que tais ônus sejam efetivamente eliminados poderão ocasionar perdas ao Fundo e reduzir ou impactar a rentabilidade do Fundo, bem como o valor dos imóveis perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros.

Risco decorrente da aquisição de Ativos nos termos da Resolução CMN nº 2.921/02

O Fundo poderá adquirir Ativos vinculados na forma da Resolução CMN nº 2.921/02. Nesta modalidade de operação, o recebimento pelo Fundo (credor da instituição financeira) dos recursos devidos pelos devedores dos Ativos vinculados nos termos da Resolução CMN nº 2.921/02 está condicionado ao pagamento pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas, sendo que (i) na hipótese de inadimplemento na operação ativa vinculada pelo tomador do respectivo crédito, todo e qualquer pagamento ao credor (Fundo), pela instituição financeira, será postergado; e (ii) caso a execução de garantias não seja suficiente para a liquidação da operação ativa vinculada, ou em outras situações de não liquidação da operação, o credor (Fundo) não receberá o pagamento, seja do principal ou dos encargos. Neste caso, portanto, o Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas, correrão o risco dos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Não há qualquer garantia do Fundo, do Administrador, do Custodiante ou do Consultor Imobiliário e/ou de qualquer das partes relacionadas do cumprimento das obrigações pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas.

Classe Única de Cotas

O Fundo possui classe única de cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do Fundo não conta com cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

Riscos referentes à aquisição dos Ativos Alvo da Oferta

Risco da não aquisição dos Ativos Alvo da Oferta.

Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os Ativos Alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com o Consultor Imobiliário, vendedor dos Ativos Alvo da Oferta, sem prejuízo da conclusão satisfatória da auditoria 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 do Prospecto, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, a capacidade do Fundo para adquirir a totalidade dos Ativos Alvo da Oferta na forma descrita na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação dos Recursos” na página 81 deste Prospecto, dependerá da captação total do Montante da Oferta.”

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

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

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

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

caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

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

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

Riscos relativos à Oferta

Risco de não concretização da Oferta.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores terão 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 oportunidades de investimento em outros ativos.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores.

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

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

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores

nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Conforme previsto Seção "Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Negociação no mercado secundário" na página 104 deste Prospecto Preliminar, as Novas Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Novas Cotas, a divulgação do Anúncio de Encerramento, a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3 e a convocação da AGC de Conflito de Interesses. 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.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.

Conforme descrito neste Prospecto Preliminar, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Novas Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) 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 Novas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador e os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta.

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

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

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do

Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Subscrição e Boletins de Subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos Investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

Risco da Distribuição Parcial e de não colocação do Montante Mínimo da Oferta.

A Oferta pode vir a ser cancelada caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta. Na ocorrência desta hipótese, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, de modo que o investidor poderá não ser remunerado da forma esperada e poderá haver perda de oportunidade em outros investimentos. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Montante da Oferta, o Fundo terá menos recursos para investir nos Ativos Alvo, com cenários mais restritos para alocação dos seus investimentos, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Ainda, em caso de distribuição parcial, existirão menos Cotas em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas será reduzida e o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para a total aquisição dos Ativos Alvo da Oferta. Nesta hipótese, o Fundo observará a prioridade de aquisição dos Ativos Alvo da Oferta conforme descrito na Seção "Destinação dos Recursos" na página 81 deste Prospecto.

Demais riscos

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

Informações contidas neste Prospecto Preliminar

Este Prospecto Preliminar contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto, além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o BR Partners Banco, não mantém qualquer outro relacionamento comercial relevante com a Administradora e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O BR Partners Banco e a Administradora não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. O BR Partners Banco, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação desses serviços nas emissões de valores mobiliários em que atua. A Administradora presta serviços ao mercado, inclusive, a outras instituições financeiras. A Administradora e o Coordenador Líder não identificaram qualquer situação de conflito de interesse nas respectivas atuações em relação ao Fundo.

RELACIONAMENTO ENTRE O CONSULTOR IMOBILIÁRIO E O COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente (a) desta Oferta, e (b) na estruturação e na distribuição de cotas de outros fundos de investimento sob gestão passiva do Consultor Imobiliário, o Coordenador Líder e o Consultor Imobiliário não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Consultor Imobiliário e o Coordenador Líder não identificaram qualquer situação de conflito de interesse nas respectivas atuações em relação ao Fundo.

RELACIONAMENTO ENTRE O ESCRITURADOR E O COORDENADOR LÍDER

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o BR Partners Banco, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento comercial relevante com o Escriturador. O BR Partners Banco e o Escriturador não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. O BR Partners Banco, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação desses serviços de escrituração nas emissões de valores mobiliários em que atua. O Escriturador presta serviços ao mercado, inclusive, a outras instituições financeiras. O Escriturador e o Coordenador Líder não identificaram qualquer situação de conflito de interesse nas respectivas atuações em relação ao Fundo.

RELACIONAMENTO ENTRE O CUSTODIANTE E O COORDENADOR LÍDER

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e de eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o BR Partners Banco, na data deste Prospecto, não mantém qualquer outro relacionamento comercial relevante com o Custodiante. O BR Partners Banco e o Custodiante não possuem relação de exclusividade na prestação dos serviços e tampouco qualquer relação societária. O BR Partners Banco, ademais, utiliza-se de outras sociedades para a prestação desses serviços de custódia nas emissões

de valores mobiliários em que atua. O Custodiante presta serviços ao mercado, inclusive, a outras instituições financeiras. O Custodiante e o Coordenador Líder não identificaram qualquer situação de conflito de interesse nas respectivas atuações em relação ao Fundo.

7. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA

As informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras 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 *websites*:

Administrador

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

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi

São Paulo - SP

Website: www.brtrust.com.br - neste *website* clicar em "Produtos", depois em "Administração de Fundos", selecionar no menu suspenso "FII GUARDIAN LOGÍSTICA", e então localizar opção desejada.

Coordenador Líder

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar

São Paulo - SP

Website: <https://brpartners.com.br/> - neste *website* clicar em Ofertas Públicas, localizado na aba superior. Na página seguinte, localizar "Fundos de Investimento Imobiliário" e clicar em "FII Guardian Logística – GALG11", e então localizar opção desejada.

Coordenador Convidado

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar

São Paulo - SP

Website: <https://www.guide.com.br> Para acessar o Prospecto, neste *website*, na aba superior, selecionar "Produtos", em seguida clicar em "Ofertas Públicas", na página seguinte localizar "Fundos Imobiliários", selecionar "Em andamento", localizar "FII Guardian Logística – Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão" e clicar em "+", localizar "Links Oficiais" e então localizar opção desejada.

Coordenadores Contratados

EASYNVEST - TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.

Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.608, 4º, 9º, 12º e 14º andares
São Paulo - SP

Website: <http://www.easynvest.com.br/> - neste website, na página principal, clicar em "Investimentos", depois no item "Ofertas Públicas" clicar em "Saiba mais", na aba "Ofertas em Andamento" procurar por "FII Guardian 2ª Emissão" e selecionar a seta ao lado direito, em seguida em "Links Oficiais" e selecionar a opção desejada.

NECTON INVESTIMENTOS S.A. C.V.M.C.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355 – 22º, 23º e 24º andares, Jardim Paulistano
São Paulo – SP

Website: <https://www.necton.com.br/> - neste website, clicar em Investimentos, acessar "Ofertas Públicas" e buscar por "2ª Emissão do FII Guardian Logística – Fundo De Investimento Imobiliário" e, então, localizar a opção desejada.

ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES

Avenida das Américas, nº 3.500, bloco 1, salas 311 a 314, Barra da Tijuca
Rio de Janeiro – RJ

Website: <https://www.ativainvestimentos.com.br/Investimentos/Onde-Investir/Ofertas-Publicas/> - neste website, buscar por "2ª Emissão do FII Guardian Logística", clique em Pedido de Reserva e em seguida selecionar a opção desejada.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar
Rio de Janeiro - RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares
São Paulo – SP

Website: www.cvm.gov.br - neste *website* acessar "Informações de Regulados – Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2020 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística", e então localizar opção desejada .

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48
São Paulo - SP

Website: www.b3.com.br - neste *website* 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 clicar no link contendo a denominação do Fundo e então localizar opção desejada

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 135 A 162 DESTE PROSPECTO, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NAS COTAS.

ANEXO I DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

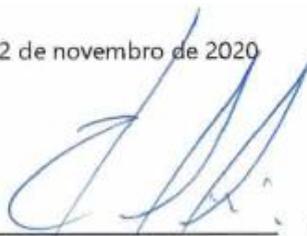
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR

(Artigo 56 da Instrução da CVM 400)

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar – Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (“Administrador”), do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA**, fundo de investimento imobiliário – FII, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob nº 37.295.919/0001-60 (“Fundo”), no âmbito da distribuição pública primária da segunda emissão de cotas do Fundo (“Oferta”), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”) declara que (i) o prospecto da Oferta (“Prospecto”) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas no Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Instrução CVM nº400/03; e (v) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

São Paulo, 12 de novembro de 2020



Rodrigo Cavalcante
Diretor

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

Administrador

ANEXO II DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

(Artigo 56 da Instrução da CVM 400)

BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º Andar, Conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no Castro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 13.220.493/0001-17 ("Coordenador Líder"); da distribuição pública primária da segunda emissão de cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA**, fundo de investimento imobiliário – FII, inscrito no CNPJ sob nº 37.295.919/0001-60 ("Fundo" e "Oferta", respectivamente), constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar – Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administrador"), no âmbito da Oferta, conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, que integram o prospecto da Oferta ("Prospecto"), são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declara, ainda, que o Prospecto (i) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM nº 400/03.

São Paulo, 12 de novembro de 2020



BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.
Coordenador Líder

Sergio Carbone
Diretor

Hideo Antonio Kawassaki
Procurador

ANEXO III ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA

CNPJ/ME n.º 37.295.919/0001-60

Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas (“Assembleia”)

realizada em 30 de outubro de 2020

DATA, HORA E LOCAL: Aos 30 dias do mês de outubro do ano de 2020, às 10 horas, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.335, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04538-133.

CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Realizada nos termos do regulamento do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA** (respectivamente “Regulamento” e “Fundo”) administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 13.486.793/0001-42 (“BRL” ou “Administrador”), bem como do artigo 19 da Instrução da CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), presentes os cotistas do Fundo que representam 79,05346% do total de cotas do Fundo (“Cotas”), conforme Lista de Presença de Cotistas arquivada na sede da Administradora.

COMPOSIÇÃO DA MESA: Presidente: Daniela Bonifácio
Secretário: Sergio Dias

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

- I) Permitir o cotista BRL VI – Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ/ME n.º 26.545.627/0001-11, a votar na presente Assembleia, nos termos do inciso II, do parágrafo 2º, do artigo 24 da Instrução CVM nº 472/08.
- II) A aprovação da distribuição primária da 2ª emissão (“2ª Emissão”) de cotas do Fundo, em série única, sendo que a oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição da **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.335, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17, autorizada a atuar na qualidade de coordenadora líder da oferta da 2ª Emissão (“Coordenadora Líder”), podendo contar ainda com outras instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, por ela selecionadas e contratadas, para atuar como coordenadores e/ou distribuidores, conforme faculta o artigo 31, parágrafo único, da Instrução CVM nº 472/08, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), e demais

normativos aplicáveis, sendo que as cotas objeto da 2ª Emissão serão listadas e negociadas secundariamente no mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), bem como de suas principais características ("Oferta"), incluindo:

- a)** o volume inicial da Oferta poderá ser de até R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) ("Valor da Oferta"), observado que a quantidade de cotas da 2ª Emissão poderá ser acrescida de lote suplementar e quantidade adicional das Cotas, nos termos dos artigos 14, § 2º e 24 da Instrução CVM 400;
- b)** a possibilidade de distribuição parcial das cotas da 2ª Emissão no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o valor mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Valor Mínimo"), conforme disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, sendo certo que caso o Valor Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;
- c)** o valor mínimo a ser subscrito por investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) novas Cotas, o que não inclui a Taxa de Distribuição Primária ou qualquer acréscimo, abaixo definida, não sendo admitidas cotas fracionárias;
- d)** o preço unitário de emissão por nova cota no âmbito da 2ª Emissão será definido com base no valor patrimonial da cota do Fundo conforme última divulgação do valor patrimonial das cotas ocorrida antes da data de publicação do aviso ao mercado, sendo o valor patrimonial da cota auferido representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, nos termos do item 15.6.2 do Regulamento, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), e a possibilidade de aplicação de um acréscimo de preço de até 50% (cinquenta por cento);
- e)** os custos decorrentes Oferta serão arcados pelos investidores que venham a adquirir as cotas da 2ª Emissão, por meio do pagamento da Taxa de Distribuição Primária prevista, nos termos do item 7.5 do Regulamento ("Taxa de Distribuição Primária");
- f)** as cotas da 2ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas dentro do prazo de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro, deverão ser canceladas;

- g)** as cotas da 2ª Emissão serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. As cotas da 2ª Emissão serão subscritas mediante a celebração, pelo investidor, do boletim de subscrição, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3;
 - h)** nos termos do item 15.6.4 do Regulamento e do Ato do Administrador datado de 01 de outubro de 2020, não é assegurado aos Cotistas qualquer direito de preferência na subscrição ou aquisição das Cotas da 2ª Emissão;
 - i)** os recursos líquidos da 2ª Emissão serão destinados conforme a política de investimento definida no Regulamento;
 - j)** a autorização ao Administrador para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia, incluindo, sem limitação, (1) detalhar os termos e condições da Oferta, bem como definir os termos e condições não previstos nas alíneas “a” a “f” acima; (2) elaborar e divulgar o prospecto da Oferta, firmar todos os documentos e contratos necessários para a implementação da Oferta; e (3) submeter a Oferta a registro perante à CVM e B3.
- III)** Tendo em vista situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472/08, deliberar sobre a possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de títulos e valores mobiliários detidos por veículos administrados pelo Administrador, de acordo com os seguintes critérios de elegibilidade: Ações de companhia que detém imóvel logístico, locado para empresa de primeira linha, com contrato de locação atípico de prazo de locação superior a 5 anos (“Critérios de Elegibilidade”).

DELIBERAÇÕES: Após esclarecimentos iniciais, deu-se início à discussão das matérias constantes da Ordem do Dia e os cotistas deliberaram, pela unanimidade dos votos dos Cotistas presentes, correspondendo, aproximadamente, a 79,05346% das Cotas em circulação:

- (a) Aprovar o cotista BRL VI – Fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME n.º 26.545.627/0001-11, a votar na presente Assembleia, nos termos do inciso II, do parágrafo 2º, do artigo 24 da Instrução CVM nº 472/08;
- (b) Aprovar a emissão e a distribuição primária da 2ª Emissão de cotas do Fundo, em série única, sendo que a oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição do Coordenadora Líder,

podendo contar ainda com outras instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, por ela selecionadas e contratadas, para atuar como coordenadores e/ou distribuidores, conforme faculta o artigo 31, parágrafo único, da Instrução CVM nº 472/08, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, e demais normativos aplicáveis, sendo que as cotas objeto da 2ª Emissão serão listadas e negociadas secundariamente no mercado de bolsa administrado pela B3, bem suas principais características conforme descritas no item "ii" da Ordem do Dia, sendo certo que os cotistas renunciaram ao direito de preferência na subscrição ou aquisição das Cotas da 2ª Emissão; e

- (c) Tendo em vista situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472/08, aprovar a aquisição, pelo Fundo, de títulos e valores mobiliários detidos por veículos administrados pelo Administrador, de acordo com os seguintes critérios de elegibilidade: Ações de companhia que detém imóvel logístico, locado para empresa de primeira linha, com contrato de locação atípico de prazo de locação superior a 5 anos.

Os cotistas, neste ato, representando a totalidade das cotas emitidas, declaram-se ciente das deliberações acima aprovadas, e dispensam o Administrador do envio do sumário das decisões da presente ata.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a Assembleia, depois de lavrada a presente Ata que, depois de lida e aprovada, foi devidamente assinada eletronicamente pelos presentes.

São Paulo, 30 de outubro de 2020.

 <p>Sérgio Dias Presidente</p>	 <p>Ingrid Campos Secretário</p>
 <p>BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. Administrador</p>	

ANEXO IV REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I
VERSÃO CONSOLIDADA DO REGULAMENTO

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

São Paulo, 01 de outubro de 2020.

ÍNDICE

<u>CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES</u>	189
<u>CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS</u>	193
<u>CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO</u>	195
<u>CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO</u>	196
<u>CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO</u>	197
<u>CAPÍTULO VI – OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE</u>	197
<u>CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO</u>	200
<u>CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL</u>	203
<u>CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR</u>	203
<u>CAPÍTULO X – RENÚNCIA, DESCRENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO</u>	205
<u>CAPÍTULO XI – VEDAÇÕES</u>	207
<u>CAPÍTULO XII – DA CUSTÓDIA DOS ATIVOS FINANCEIROS</u>	208
<u>CAPÍTULO XIII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA</u>	208
<u>CAPÍTULO XIV – CONFLITO DE INTERESSES</u>	209
<u>CAPÍTULO XV – CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS</u>	212
<u>CAPÍTULO XVI – RESGATES</u>	215
<u>CAPÍTULO XVII – APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO</u>	215
<u>CAPÍTULO XVIII – RISCOS</u>	215
<u>CAPÍTULO XIX – ENCARGOS</u>	216
<u>CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES</u>	217
<u>CAPÍTULO XXI – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS</u>	219
<u>CAPÍTULO XXII – POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO</u>	220
<u>CAPÍTULO XXIII – TRIBUTAÇÃO</u>	220
<u>CAPÍTULO XXIV – ASSEMBLEIA GERAL</u>	221
<u>CAPÍTULO XXV – ATOS E FATOS RELEVANTES</u>	228
<u>CAPÍTULO XXVI – LIQUIDAÇÃO</u>	229
<u>CAPÍTULO XXVII – DIA ÚTIL</u>	230
<u>CAPÍTULO XXVIII – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA</u>	231
<u>CAPÍTULO XXIX – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA</u>	231
<u>CAPÍTULO XXX – FORO</u>	231
<u>ANEXO I - SUPLEMENTO DAS COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA</u>	231

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

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

“Administrador”	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 01.451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011, ou quem venha a substituí-lo.
“ANBIMA”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
“Assembleia Geral” ou “Assembleia Geral de Cotistas”	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
“Ativos Financeiros”	Tem o significado a ele atribuído no item 6.4 deste Regulamento.
“Ativos Imobiliários”	Tem o significado a ele atribuído no item 6.2.1 deste Regulamento.
“Auditor Independente”	A empresa de auditoria independente que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Consultor Imobiliário, para a prestação de tais serviços.
“B3”	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
“BACEN”	Banco Central do Brasil.
“Boletim de Subscrição”	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.

"CEPAC"	Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"CNPJ"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
"Capital Autorizado"	Novas emissões das Cotas, que podem ser deliberadas pelo Administrador, conforme recomendação do Consultor Imobiliário, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais).
"Código ANBIMA"	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimentos.
"Código Civil Brasileiro"	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Conflito de Interesses"	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
"Consultor Imobiliário" "Guardian"	GUARDIAN CAPITAL GESTORA DE RECURSOS E CONSULTORIA LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Melo Alves, nº 89, Cj. 405, Cerqueira César, CEP 01.417-010, inscrita no CNPJ sob o nº 37.414.193/0001-37.
"Contrato de Consultoria Imobiliária"	Contrato de Consultoria Imobiliária de Fundo de Investimento Imobiliário, por meio do qual o Fundo contrata o Consultor Imobiliário.
"Cotas"	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
"Cotistas"	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
"Cotistas Conflitados"	Os Cotistas que se enquadrem no conceito descrito no artigo 0 abaixo.
"Custodiante"	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , acima qualificada, devidamente habilitada para essa atividade conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 13.244 de 21 de agosto de 2013.
"CVM"	Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão"	Significa a data da primeira integralização das Cotas objeto de cada emissão do Fundo.

<u>“Despesas Extraordinárias”</u>	Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis.
<u>“Dia Útil”</u>	Tem o significado a ele atribuído no Capítulo XXVII deste Regulamento.
<u>“Escriturador”</u>	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , acima qualificada, devidamente habilitada para essa atividade.
<u>“Formador de Mercado”</u>	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos do item 2.7 deste Regulamento.
<u>“Fundo”</u>	Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística.
<u>“Gestor”</u>	Guardian, após a conclusão do seu credenciamento junto à CVM conforme artigo 0 abaixo, ou outra pessoa jurídica devidamente credenciada perante a CVM para realizar a gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo eventualmente contratada por este.
<u>“Instituições Financeiras Autorizadas”</u>	São instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN.
<u>“Imóveis”</u>	Bens imóveis, edifícios e empreendimentos corporativos, comerciais, industriais, varejistas ou logísticos construídos ou a serem construídos, para locação na modalidade atípica (<i>v.g., built-to-suit, sale & leaseback</i> ou <i>buy to lease</i>) ou típica, localizados em todo o território brasileiro.
<u>“Instrução CVM nº 400/03”</u>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 472/08”</u>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 476/09”</u>	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 516/11”</u>	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
<u>“Lei nº 8.668/93”</u>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<u>“Lei nº 11.033/04”</u>	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.

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

<u>“Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário”</u>	A remuneração devida extraordinariamente ao Consultor Imobiliário, adicionalmente à Taxa de Consultoria Imobiliária, nos termos do artigo 0 abaixo, observado que, na hipótese prevista no artigo 0 abaixo, esta remuneração continuará a ser devida ao Consultor Imobiliário, contudo, na qualidade de gestor do Fundo, a título de taxa de performance.
<u>“SELIC”</u>	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
<u>“Taxa de Administração”</u>	Tem o significado a ela atribuído no item 7.1 deste Regulamento.
<u>“Taxa de Desenvolvimento Imobiliário”</u>	A remuneração devida ao Consultor Imobiliário exclusivamente durante o período de construção de empreendimentos, a qual passará a ser devida a partir do 19º (décimo nono) mês de vigência do Fundo, conforme regras definidas no artigo 0 deste Regulamento.
<u>“Taxa de Consultoria Imobiliária”</u>	Tem o significado a ela atribuído no item 7.4. deste Regulamento.
<u>“Taxa de Distribuição Primária”</u>	Taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas.
<u>“Taxa de Performance”</u>	A taxa devida ao Gestor a título de taxa de performance, a ser calculada de acordo com os mesmos parâmetros da Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário, nos termos do item 7.9.1. deste Regulamento.
<u>“Termo de Adesão”</u>	Termo de Ciência de Risco e Adesão a este Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
<u>“Valor de Mercado”</u>	Multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.

CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1. ADMINISTRADOR

A administração do Fundo será realizada pelo Administrador. O Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

2.2. GESTÃO

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

2.3. CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

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

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

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

2.4.2. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

2.5. ESCRITURAÇÃO DAS COTAS

A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

2.6. AUDITORIA INDEPENDENTE

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

2.7. FORMADOR DE MERCADO

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

2.8. DISTRIBUIDOR

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

2.9. OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS

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

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

CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO

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

CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

4.1. O Consultor Imobiliário deverá:

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

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

CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Onde:

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

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

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

7.8.1. A Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário será apurada e paga semestralmente, da seguinte forma, observada a carência prevista no Artigo 0:

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

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

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

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

7.9.1. Na hipótese prevista no artigo 0 acima, a Taxa de Consultoria Imobiliária, a Remuneração Extraordinária do Consultor Imobiliário e a Taxa de Desenvolvimento Imobiliário continuarão a ser devidas ao Consultor Imobiliário, porém a título e Taxa de Performance e de remuneração do gestor do Fundo, respectivamente.

CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL

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

CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

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

- a) realizar a alienação e a aquisição de Imóveis e de Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, levando-se em consideração as recomendações do Consultor Imobiliário;
- b) celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, levando-se em consideração as recomendações do Consultor Imobiliário;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.5.1. No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis competente, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO XI – VEDAÇÕES

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

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

- vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário ou consultor especializado, conforme o caso, entre o Fundo e o representante de Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- x) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

CAPÍTULO XII – DA CUSTÓDIA DOS ATIVOS FINANCEIROS

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

CAPÍTULO XIII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

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

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

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

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

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

CAPÍTULO XIV – CONFLITO DE INTERESSES

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

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

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

14.4. Serão considerados Cotistas Conflitados aqueles Cotistas que:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14.8. Fica ressalvado que, na hipótese de os Cotistas Conflitados concordarem com o envio das informações elencadas no item 0 acima para a análise pelos demais Cotistas, bem como o envio de quaisquer outras informações que os demais Cotistas considerem necessárias, o Administrador convocará Assembleia Geral de Cotistas para a deliberação sobre a liberação do Cotista Conflitado do cumprimento dos atos previstos nos itens 0 acima e seguintes deste Regulamento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15.13.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição.

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

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

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

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

15.15. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

CAPÍTULO XVI – RESGATES

16.1. Não é permitido o resgate das Cotas.

CAPÍTULO XVII – APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

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

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

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

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

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

CAPÍTULO XVIII – RISCOS

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

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

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

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

CAPÍTULO XIX – ENCARGOS

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

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

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

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

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

CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

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

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

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

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

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

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

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

20.6. O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

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

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

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

CAPÍTULO XXI – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO XXII – POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

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

CAPÍTULO XXIII – TRIBUTAÇÃO

23.1. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, o Administrador envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

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

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

CAPÍTULO XXIV – ASSEMBLEIA GERAL

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

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

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

24.2.2. Para fins do *caput* do artigo 0, acima, e do item VIII do artigo 24.13.5, abaixo, e sem prejuízo do artigo 0 acima, o Administrador deverá providenciar a inclusão, no instrumento ou documento destinado à manifestação de voto dos Cotistas (v.g., modelo de resposta a consulta formal, boletim de voto à distância, dentre outros), de opção para que os Cotistas declarem não estar enquadrados no conceito de Cotista Conflitado previsto nos artigos 0 e 14.5, acima, observado que: **(i)** se os Cotistas não se manifestarem sobre a condição de Cotistas Conflitados, serão automaticamente classificados como tal e, conseqüentemente, não terão seu respectivo voto computado conforme artigo 14.7.1, acima; ou **(ii)** se os Cotistas estiverem enquadrados na condição de Cotistas Conflitados

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- I. ser Cotista;

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

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

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

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

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

24.12.7. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no item 24.12.8 abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

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

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

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

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

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

24.13.3. É vedado ao administrador do Fundo:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 24.13;
- II. cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 24.13.2.

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

24.13.5. Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

- I. o Administrador ou Consultor Imobiliário;
- II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Consultor Imobiliário;
- III. empresas ligadas ao Administrador ou ao Consultor Imobiliário, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo;
- VI. o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo;
- VII. os locatários dos Ativos Imobiliários ou terceiros locatários, exclusivamente nas matérias relacionadas à aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários, renegociação dos contratos de locação atípica, permuta de Ativos Imobiliários e/ou quaisquer outras matérias em que se configure conflito de interesses; e
- VIII. os Cotistas Conflitados, nos termos do item 0 acima.

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

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

CAPÍTULO XXV – ATOS E FATOS RELEVANTES

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

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

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

25.2.1. São exemplos de ato ou fato relevantes:

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

CAPÍTULO XXVI – LIQUIDAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

26.5. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

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

- a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo.

CAPÍTULO XXVII – DIA ÚTIL

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

CAPÍTULO XXVIII – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA

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

CAPÍTULO XXIX – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

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

CAPÍTULO XXX – FORO

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

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

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

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

Quantidade de Cotas:	Serão emitidas, inicialmente, 7.058.824 (sete milhões, cinquenta e oito mil, oitocentas e vinte e quatro) Cotas, que poderão ser reduzidas mediante cancelamento até o Montante Mínimo (abaixo definido) ou aumentadas em até aproximadamente 15% (quinze por cento), com a emissão de até 1.058.823 (um milhão, cinquenta e oito mil, oitocentas e vinte e três) Cotas adicionais (" <u>Cotas do Lote Suplementar</u> ") devido ao exercício parcial ou total da Opção de Lote Suplementar (abaixo definido).
-----------------------------	--

Valor da Cota:	O preço de emissão das Cotas será de R\$ 85,00 (oitenta e cinco reais) (" <u>Valor da Cota</u> "), dos quais R\$ 6,00 (seis reais) representam custos da distribuição das Cotas, sendo o valor líquido dos custos no montante de R\$ 79,00 (setenta e nove reais).
Volume Total da Oferta:	O valor total da emissão será de, inicialmente, R\$ 600.000.040,00 (seiscentos milhões e quarenta reais), considerando o Valor da Cota (" <u>Volume Total da Oferta</u> "), observada a possibilidade de redução até o Montante Mínimo ou de aumento mediante o exercício parcial ou total da Opção de Lote Suplementar e consequente aumento do Volume Total da Oferta em até aproximadamente 15% (quinze por cento), considerando o Valor da Cota e as Cotas do Lote Suplementar.
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:	Será admitida a distribuição parcial das Cotas, observado o montante mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) (" <u>Montante Mínimo</u> "), que, caso não seja atingido durante o prazo de colocação das Cotas, estas serão canceladas e os recursos pagos a título de integralização serão devolvidos aos respectivos investidores sem juros ou correção monetária, acrescido do rendimento líquido decorrente das aplicações realizadas, e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data do protocolo do comunicado de encerramento da Oferta Restrita junto à CVM, observado que o comprovante de transferência dos recursos devolvidos servirá como recibo de quitação relativo aos valores restituídos.
Opção de Lote Suplementar:	Na hipótese de excesso de demanda, a quantidade total de Cotas da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo poderá ser acrescida em até aproximadamente 15% (quinze por cento), ou seja, 1.058.823 (um milhão, cinquenta e oito mil, oitocentas e vinte e três) Cotas, no Valor da Cota, por meio do exercício, pelo coordenador líder da Oferta, da opção de lote suplementar outorgada pelo Fundo, observada a contratação do serviço de estabilização de preços das Cotas nos termos do artigo 5º-B da Instrução CVM nº 476/09 (" <u>Opção de Lote Suplementar</u> ").
Número de Séries:	Única.

Forma de Distribuição:	Oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 476/09, da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, a ser coordenada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, <i>caput</i> , da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Período de Colocação:	As Cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da oferta, nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09 e encerra-se com a disponibilização do comunicado de encerramento da oferta, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476/09, observado que a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da oferta deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da oferta, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476/09.
Público Alvo	A oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 9-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (" <u>Instrução CVM nº 539/13</u> " e " <u>Investidores Profissionais</u> "), sendo que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

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

ANEXO V ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira

O presente Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira da Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas da 2ª emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística, inscrito no CNPJ sob nº 37.295.919/0001-60 ("Fundo" e "Estudo") foi elaborado pela Guardian Capital Gestora de Recursos e Consultoria SA, inscrita no CNPJ sob nº 37.414.193/0001-37, Consultora Imobiliária do Fundo ("Guardian Capital" ou "Consultora Imobiliária").

Para a realização deste Estudo foram utilizadas premissas que tiveram como base fatos históricos, situação atual e, principalmente, expectativas futuras da economia, mercado imobiliário e visão da Guardian Capital para o Fundo durante os próximos períodos. Assim sendo, as conclusões desse Estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Guardian Capital não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O objetivo deste Estudo é ratificar os critérios de aquisição e elegibilidade ("Critérios para Aquisição de Ativos"), conforme previstos no regulamento do Fundo ("Regulamento"), bem como estimar sua viabilidade financeira para as cotas a serem emitidas no âmbito da 2ª emissão do Fundo, conforme aprovada em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, realizada em 30 de outubro de 2020 ("2ª Emissão").

Os termos grafados em letras maiúsculas, que não tenham sido de outra forma definidos neste Estudo, terão os significados a eles atribuídos no Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Segunda Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística ou no Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Segunda Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística ("Prospecto").

1. O mercado logístico e industrial no Brasil

Considerando que atualmente a carteira de imóveis do Fundo não apresenta vacância física ou financeira, e que os contratos de locação são todos em modalidade atípica, com vencimento superior 7 anos, percebemos um reduzido impacto do mercado de imóveis logísticos no curto prazo. Mesmo assim, acompanhamos os mercados e buscamos estar posicionados nas melhores regiões e em locais com vocação logístico para qualquer eventualidade ou oportunidade.

A carteira de imóveis do Fundo se concentra em ativos relevantes dentro da região Sul, Nordeste e Sudeste, onde ficam importantes malhas logística do país.

As taxas de vacância de 12,49%, 12,81% e 18,23% respectivamente nas regiões Sul, Nordeste e Sudeste, são consideravelmente mais baixas do que as taxas de 22,32% e 32,66% apresentadas nas regiões Centro Oeste e Norte respectivamente (Fonte: Buildings, Maio 2020), o que nos traz conforto em uma eventual necessidade de busca por inquilino. Na opinião da Consultora, a vacância permanece caindo, a despeito da quantidade de novas áreas entregues, fato que denota a expressiva demanda por novos espaços logísticos a nível nacional.

Entendemos que os imóveis da carteira imobiliária do Fundo permanecem relevantes e estratégicos para as cias locatárias, de modo que vislumbramos a possibilidade de renovação e/ou extensão dos prazos atuais dos contratos, antes de seus vencimentos.

O setor logístico vem sendo afetado com a pandemia do Covid-19 devido, principalmente, à diminuição da circulação de mercadorias e à diminuição da atividade econômica, especialmente no setor industrial. Ao analisarmos a nossa carteira de locatários, percebemos um aumento no faturamento em seus negócios devido à redução na concorrência com importados em um caso e por aumento nos preços de seus produtos em outro. Também percebemos locatários buscando aumentar o perfil de liquidez de seus balanços, o que vemos como um ponto muito positivo para a qualidade de seus créditos.

Os dados das tabelas inseridas neste Estudo são meramente informativos e foram produzidos conforme premissas previstas abaixo. Ainda que a Guardian Capital acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros. As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Ao investidor é recomendada a leitura integral deste Estudo de Viabilidade, do Prospecto e do Regulamento, em especial, a seção "Fatores de Risco" antes de investir seus recursos.

1. Resumo de informações Carteira Imobiliária do Fundo

1.1. Imóveis

1.1.1. Souza Cruz – Cachoeirinha/RS

O fundo possui a fração ideal de 25,32% dos direitos aquisitivos de propriedade do imóvel objeto da matrícula nº 59.118, do Ofício de Registros Públicos da Comarca de Cachoeirinha – RS, correspondente a área onde se encontra o complexo logístico, laboratório de pesquisa e desenvolvimento de produtos e escritórios da Souza Cruz no Rio Grande do Sul. O complexo é



formado por diversos galpões, utilidades, estacionamento e edifícios de escritório distribuídos em 501 mil m2. ABL: 76.864m2, 100% locação atípica.

1.1.2. Air Liquide – São José dos Campos/SP

O fundo possui a integralidade da área onde se encontra o complexo logístico e distribuição da Air Liquide em São José dos Campos/SP. O complexo é formado por escritório, galpões, envase, utilidades e estacionamento distribuídos em 17,8 mil m2. ABL: 560m2, 100% locação atípica.



1.1.3. Air Liquide – Canoas/RS

O fundo possui a integralidade da área onde se encontra o complexo logístico e distribuição da Air Liquide em Canoas/RS. O complexo é formado por escritório, galpões, envase, utilidades e estacionamento distribuídos em 7,0 mil m2. ABL: 1.824m2, 100% locação atípica.



1.1.4. Almanara – Jandira/SP

O fundo possui a integralidade da área onde se encontra o complexo logístico, câmaras refrigeradas e cozinha industrial central para o preparo padronizado das receitas ofertadas nas 16 unidades dos restaurantes Almanara em São Paulo. Trata-se de imóvel estratégico para a manutenção da qualidade da marca e para a logística de toda a empresa, inclusive para a nova linha de produtos congelados e vendidos em supermercados. O complexo é formado por galpão construído seguindo padrões para a indústria de alimentos, utilidades e edifício de escritório distribuídos em 7,5 mil m2. ABL: 5.602m2, 100% locação atípica.



1.1.5. BRF – Salvador/BA

Conforme divulgado em Fato Relevante, o fundo formalizou em 03/11/2020 um Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças ("SPA") por meio do qual se comprometeu, atendidas determinadas condições precedentes, a adquirir a totalidade das ações de uma sociedade de propósito específico ("SPE"), detentora da totalidade do imóvel objeto da matrícula nº 15.040 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador ("Imóvel Salvador"), conforme descrito abaixo. A título de sinal, foi pago o montante de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Atualmente, no Imóvel Salvador, funciona um centro de distribuição da BRF S.A. ("BRF"). O complexo é formado por galpão refrigerado, utilidades, escritório e estacionamento distribuídos em 151.000,00 m2. ABL: 35.690m2, 100% locação atípica.

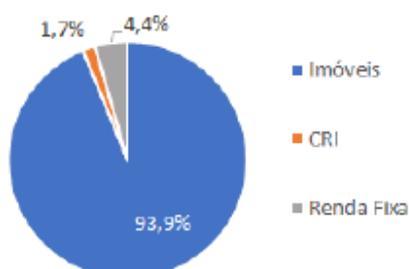


2. Efeitos do Coronavírus (Covid19)

Desde março de 2020 o Brasil tem sentido o impacto da pandemia na saúde e na economia. Não obstante a acentuada queda da atividade econômica geral decorrente do panorama macroeconômico, devido às características dos contratos de locação atípico e devido às características dos locatários, não sofremos impactos nos valores ou em postergações nos pagamentos dos aluguéis. Analisando a situação de cada locatária, no caso da Souza Cruz, observou-se durante a pandemia um aumento geral nas vendas devido a redução de concorrência de produtos fruto de contrabando pelo fechamento de fronteiras. Também houve fechamento de fábricas da Souza Cruz (BAT) em outros países, fazendo com que a produção no Brasil fosse direcionada para esses mercados. Em relação a BRF, foi observado bom resultado devido a receitas da companhia em moeda estrangeira, frente a apreciação do dólar americano e outras moedas contra o Real. Em relação à Air Liquide, observou-se boa demanda pelos produtos hospitalares produzidos pela empresa, equilibrando queda de demanda de outros segmentos. Já em relação ao Almanara, a companhia sofreu com fechamento de shoppings e restaurantes. Entretanto, com a reabertura dos estabelecimentos o Almanara já voltou a operar com resultado positivo em outubro, segundo a diretoria informou, e, com os recursos da venda do imóvel, a empresa passa a ter mais caixa do que dívidas, ou seja, encontra-se em uma situação financeira confortável.

3. Composição Patrimonial do Fundo

Segue abaixo composição dos ativos do Fundo:



4. Breve Histórico da Consultoria Imobiliária

A Guardian Capital, com sede em São Paulo, é um consultor imobiliário com origem em um grupo familiar com mais de cinquenta anos de tradição no setor imobiliário em São Paulo. Nos últimos cinco anos têm realizado investimentos relevantes nos segmentos de Real Estate Logístico e Lajes Corporativas.

A Guardian Capital desenvolveu uma ampla rede de relacionamentos com diversas empresas,

corretores e instituições financeiras nos anos em que atuou nos diversos segmentos de Real Estate e fundos.

A empresa investe recursos seguindo a sua estratégia de investimentos através de um processo de decisão que envolve o comitê interno do Consultor Imobiliário de investimentos ("Comitê do Consultor Imobiliário"). O Comitê do Consultor Imobiliário conta com a presença dos administradores - profissionais com experiência de mercado na área financeira, de fundos e de imóveis - com apoio de consultor especializado com larga experiência em investimentos imobiliários.

Como estratégia de investimento, a Guardian Capital tem buscado imóveis bem localizados, com contratos de locação de longo prazo na modalidade atípica, com inquilinos de excelente qualidade em estruturas seguras, principalmente na modalidade *Sale Leaseback*.

Notadamente desde 2015, quando a Guardian Capital ampliou o escopo de negócios para incluir imóveis logísticos, a companhia se preocupou em contratar assessores legais para realizar as devidas diligências nos imóveis alvo e elaborar os respectivos contratos de locação na modalidade atípica. Este cuidado em sempre contar com um assessor legal e escritório de advocacia independente especializados em operações de mercado de capitais estava sempre visando a clareza das informações e um respaldo legal. Este histórico de aquisição contando com assessores legais contribuem para aumentar a liquidez destes imóveis e dar a segurança aos investidores.

A Guardian possui mais de R\$ 500 milhões em imóveis sob gestão, conforme aquisições detalhadas abaixo.



Dentro da sua experiência com ativos, os executivos da Guardian Capital já realizaram transações de *Sale and Leaseback* nas classes de ativos logística e de escritórios, além de ativos de lajes corporativas

em regiões de alta circulação e demanda. Além dos segmentos citados anteriormente, em 2018 adquiriram para o seu portfólio centro de distribuição refrigerado, uma vez que este tipo de ativo pode agregar maior rentabilidade.

Detalhando as aquisições, em 2015 foi adquirido um imóvel da multinacional francesa Air Liquide, localizado em São Paulo, com ABL de 6.000 m², e contrato de locação atípica de longo prazo. No ano seguinte foram adquiridos mais dois imóveis da Air Liquide, ambos com contrato de locação atípica com a vendedora, com prazo de 14 anos, sendo um na cidade de São José dos Campos, São Paulo, ABL de 560 m², e outro em Canoas, Rio Grande do Sul, ABL 1.824 m². Em 2017 foi adquirido um imóvel da Souza Cruz em Cachoeirinha, Rio Grande do Sul, com ABL de 79.984 m² e contrato de locação atípica de 10 anos. Também em 2017 foram adquiridas da Souza Cruz Lajes comerciais no Edifício Banespa, no Rio de Janeiro, com alguns andares alugados para a Souza Cruz, com contrato de locação atípica de 7 anos e outros andares vazios, ABL total de 4.400 m². Em 2018 foi adquirido um centro de distribuição refrigerado da BRF na cidade de Vitória de Santo Antão, no Estado de Pernambuco, com contrato de locação atípica de 30 anos (parte atípica 20 anos), ABL de 30.694 m². Em 2020 foram adquiridos dois imóveis da empresa Arteris com contrato de locação atípica de 25 anos, um em Ribeirão preto, São Paulo, ABL 4.006 e outro em Araras, São Paulo, ABL 3.194 m². Ainda em 2020 foi adquirido um imóvel da empresa Almanara Restaurantes, com contrato de locação atípica de 17 anos, em Jandira, Grande São Paulo, ABL 5.602,84 m². Também em 2020 foi celebrado SPA para aquisição de outro centro de distribuição refrigerado locado para a BRF, com contrato de locação atípica de mais de 7 anos de prazo remanescente, em Salvador, Bahia, ABL 35.690 m².





Principais Executivos

A diretoria da Guardian Capital é composta por Gustavo Sanchez Asdourian e Randall Terada. Gustavo é formado em Administração de Empresas e possui o certificado do CFA. Iniciou sua carreira em 2003 no Banco Itaú BBA onde trabalhou por 4 anos na área de análise de crédito para grandes empresas. Em 2007 trabalhou como gestor de fundos na Drake Management LLC, gestora de fundos com sede em Nova York, EUA, com mais de USD 14 bilhões sob gestão. Teve passagem pelo Citibank, onde trabalhou com fundos estruturados. Em 2010 ingressou na BRZ Investimentos, onde trabalhou por 10 anos. Na BRZ Gustavo era o sócio responsável pela área de Renda Fixa e Fundos Estruturados. Em 2020 vendeu sua participação na BRZ para fundar a Guardian Capital, onde atualmente é o responsável pela área de investimentos.

Randall é formado em engenharia, com pós graduação em Administração de Empresas e possui o certificado do CGA. Randall iniciou sua carreira no Banco Itaú, onde atuava na área de análise de crédito para grandes empresas. Quando o banco adquiriu o Banco BBA, Randall passou a integrar a equipe de análise de crédito do Itaú BBA. Também atuou nas áreas de sindicalização de empréstimos e financiamentos de projetos. Randall teve passagem pelo Banco Votorantim, onde era responsável por uma das equipes de financiamento de projetos. Também trabalhou na Panamby Capital, na área de fundos imobiliários e estruturados. Em 2020 ingressou na Guardian Capital onde faz parte do

Todo e qualquer investimento efetuado pela área imobiliária, incluindo os do Fundo, deve passar pela revisão e aprovação do Comitê do Consultor Imobiliário. Tal comitê é composto pelos sócios da Guardian e administradores do Consultor Imobiliário e permite que uma avaliação abrangente e criteriosa seja feita sobre cada oportunidade apresentada. O Comitê do Consultor Imobiliário só aprova investimentos através de decisões por unanimidade. Os diretores da Guardian possuem poder de voto. Durante o comitê são apresentados relatórios e modelos financeiros elaborados através de planilhas, bem como laudo de avaliações dos imóveis elaborados por empresas contratadas e materiais elaborados por assessores legais contratados. O processo de investimento, que inclui o Comitê do Consultor Imobiliário, ocorre conforme o item abaixo "Avaliação e Aprovação de Investimentos"

Pilares

A estratégia de atuação da Guardian é composta por 3 bases:

1. Originação Proativa;
2. Proteção de Valor; e
3. Gestão Ativa.



Originação Proativa

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

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

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

Proteção de Valor

A experiência da Guardian Capital indica que investimentos imobiliários bem sucedidos requerem alta disciplina com relação à qualidade dos ativos passíveis de aquisição. Ativos de melhor qualidade proporcionam uma série de vantagens aos seus inquilinos e, conseqüentemente, comandam rendimentos superiores e apresentam resiliência muito maior em tempos de crise.

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

Ativos de Qualidade – A fim de minimizar os riscos de vacância e reposição, o Fundo dará preferência a ativos de qualidade A/A+. Imóveis com características modulares e/ou associados a condomínios logísticos serão valorizados em linha com eficiência de custos e maior flexibilidade de ocupação.

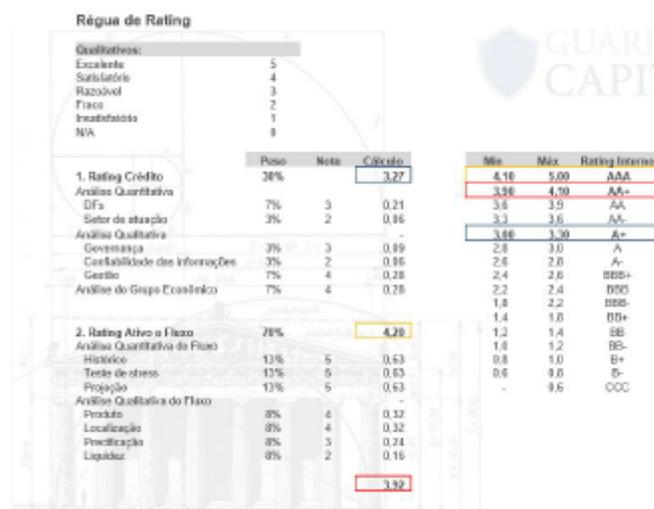
Localização – O Fundo priorizará ativos localizados (i) próximo a grandes centros consumidores, com mais de 1 milhão de pessoas; (ii) em regiões logísticas próximas a portos ou aeroportos; e (iii) em regiões notadamente com intensa prática industrial e com necessidade de logística para distribuição de produtos. Ainda com relação à localização, serão considerados ativos posicionados próximos a grandes rodovias e com acesso a boa infraestrutura local para os inquilinos, considerando fatores como segurança e disponibilidade de mão de obra, entre outros.

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

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

Finalmente, o ativo deverá, de acordo com as premissas de modelo proprietário, proporcionar rendimentos (*yields*) e taxas de retorno adequadas.

Como forma de traduzir os critérios relacionados acima em algo que permita a comparação entre ativos e que permita o ranqueamento das oportunidades, a Guardian usará o cálculo de *Rating*, que atribui notas a ativos com base na ponderação dos seus subcritérios.



A Régua de Rating é uma ferramenta proprietária da Guardian e é dividida em dois grandes blocos, o "Rating de Crédito" e o "Rating do Ativo e Fluxo". O primeiro responde por 30% da nota final e é subdividido em análise quantitativa dos demonstrativos financeiros e setor de atuação do locatário, seguido de análise qualitativa da governança corporativa, confiabilidade das informações disponíveis e gestão do locatário, terminando na nota de análise do grupo econômico do locatário. O segundo bloco responde por 70% da nota final e é composto por atribuição de notas para a análise quantitativa do fluxo em sua dimensão histórica, realização de um teste de stress para avaliar a robustez do fluxo em cenário adverso e projeção de fluxo; também incluído neste bloco, há as notas atribuídas a análise qualitativa do fluxo, que inclui a dimensão produto (adequação do imóvel ao uso), localização, precificação e liquidez. Ao imputar as notas a cada um dos subcritérios, a régua de rating calcula – com a ponderação percentual devida - notas finais para rating de crédito e rating de ativo e fluxo, assim como rating final em uma escala de 0,0 a 5,0. Estas notas numéricas são tabuladas na escala rating interno que a traduz em letras de AAA a CCC, similar às escalas utilizadas em reconhecidas agências de rating internacionais. Tal ferramenta permite uma disciplina para avaliar a qualidade das oportunidades de investimentos disponíveis e principalmente manter os principais pontos de risco e oportunidades em mente, assim como as forças e fraquezas de uma determinada oportunidade de investimento.

Monitoramento/Gestão de Ativos

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

As principais atividades serão:

- Assegurar que as vacâncias eventuais sejam eliminadas por meio do constante contato com potenciais inquilinos;
- Manter os inquilinos atuais satisfeitos ao garantir uma comunicação eficiente e uma manutenção adequada; e
- Monitorar oportunidades de desinvestimento para maximizar potenciais retornos.

Avaliação e Aprovação de Investimentos

A Guardian Capital adota um processo gradual de revisões e aprovações para (i) assegurar que os riscos e temas de discussão sejam identificados e abordados; e (ii) maximizar os retornos potenciais. O Comitê do Consultor Imobiliário deverá revisar e aprovar todas as operações do Fundo.

O processo inclui uma análise preliminar, quando é elaborado um relatório inicial contendo informações como localização do imóvel, informações técnicas, informações financeiras e preço. Após passar por um primeiro filtro, a oportunidade de investimento segue para uma fase de análise mais detalhada. Nesta fase é realizada visita ao imóvel alvo do investimento, é elaborado um modelo de pontuação (*scorecard*), uma apresentação detalhada e uma proposta indicativa. Após um segundo filtro aprovado em comitê, ocorre o aprimoramento da proposta indicativa, negociação de exclusividade na compra do imóvel, orçamento da diligência do imóvel e da vendedora e finalização da apresentação do investimento. Após esse filtro, ocorre a contratação de assessor legal que realiza a diligência no imóvel e vendedora, e também ocorre o ajuste de preço e condições finais do negócio.

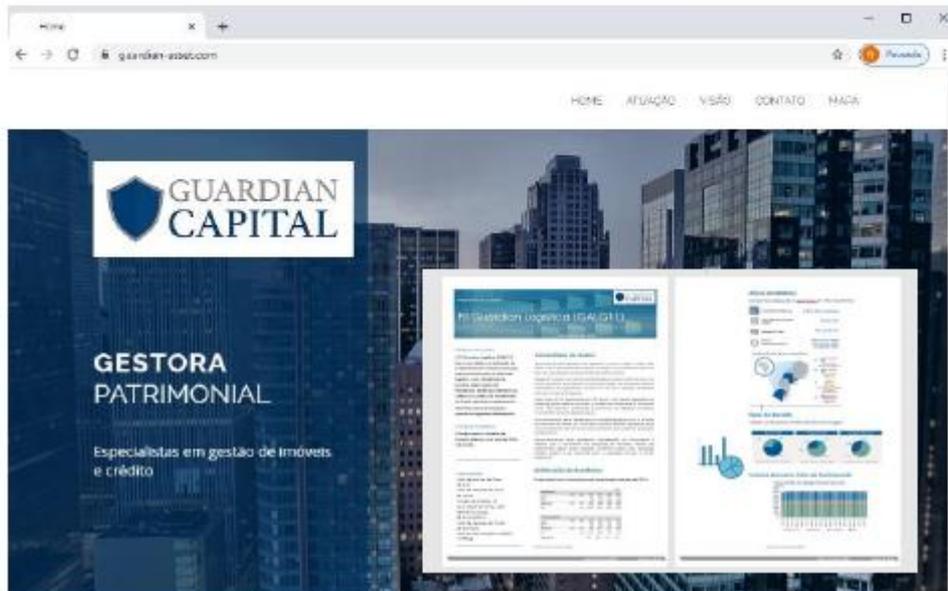


Com a aprovação do Comitê do Consultor Imobiliário ocorre a assinatura da documentação de fechamento da operação. Após realização do investimento, é realizado um acompanhamento de eventuais pendências juntamente com o assessor legal contratado e acompanhamento do imóvel que inclui constante comunicação com as locatárias.



Relação com Investidores

A Guardian Capital considera que a comunicação transparente com o investidor é parte fundamental dessa estratégia. Para tanto, pretende disponibilizar não só relatórios periódicos e detalhados sobre as atividades do Fundo, como ferramentas eletrônicas e pessoas dedicadas para viabilizar o diálogo com os investidores.



O relatório periódico do consultor imobiliário será disponibilizado em website e enviado aos investidores cadastrados no mailing, assim como em ferramenta específica de disponibilização de documentos da bolsa de valores. O relatório do consultor imobiliário contém comentários sobre os últimos acontecimentos relevantes para o fundo, dados contábeis de resultados mensal e acumulado, gráficos ilustrativos para melhor compreensão da carteira imobiliária do fundo, mapa de localização dos ativos imobiliários, fotos dos imóveis e outras informações. Em termos de ferramentas eletrônicas, além do website, do mailing e da ferramenta da bolsa de valores, a consultora imobiliária poderá desenvolver outras maneiras para se comunicar.

5. Destinação dos Recursos da 2ª Emissão

Os recursos a serem obtidos com a 2ª Emissão serão, quando efetivamente revertidos ao Fundo, utilizados para negociar ativos imobiliários para integrar o patrimônio do Fundo que obedeçam a Política de Investimentos e estejam alinhados com as estratégias definidas pelo Consultor Imobiliário como mais vantajosas para o Fundo. Em especial o fundo tem a intenção de adquirir um imóvel designado como Empreendimento BRFLocalizado em Vitória de Santo Antão/PE nos termos de "Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel" entre o BRL VI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 26.545.627/0001-11, administrado pelo Administrador ("FII BRL VI") e o Fundo.

O Empreendimento BRF, corresponde a fração ideal de 12,48% do imóvel objeto da matrícula nº 21.484 do 1º Serviço Notarial e Registral José Borba – Tabelionato, Registro de Imóveis e Hipotecas, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Vitória de Santo Antão/ PE, está situado no estado de Pernambuco, em Vitória de Santo Antão, no Bairro Engenho Conceição, no Distrito Industrial José Augusto Ferrer, a 49 km da capital Recife, com acesso direto à PE-050 e tem área total construída de

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'D' followed by a smaller signature.

30.694 m² (22.395 posições pallets de armazenamento em ambientes resfriados e congelados). O Empreendimento BRF está atualmente ocupado pela BRF S.A. e possui um contrato de locação atípico e foi comprado no passado diretamente da BRF S.A. através de operação de *Sale-Leaseback*.

O Empreendimento BRF está pronto e acabado e a aquisição se dará pelo valor de R\$ 197.966.954,52, o aluguel está atualmente em R\$1.318.820,55. (um milhão, trezentos e dezoito mil, oitocentos e vinte reais e cinquenta e cinco centavos), o qual será reajustado pelo IPCA em dezembro de 2020, com pagamento em janeiro 2021. Para fins de modelagem, a correção deste contrato considera o IPCA esperado para o ano de 2020 de 3,20% divulgado pelo Boletim Focus de 06/11/2020. Sendo assim, o aluguel atualizado com base nesta premissa, e utilizado para cálculo do *Cap Rate* é equivalente a R\$ 1.361.022,81. Dessa maneira, a aquisição se dará a um *Cap Rate* equivalente a 8,25% (oito inteiro e vinte e cinco centésimos por cento).

6. Metodologia para avaliação econômico-financeira de Imóvel

Para avaliação dos imóveis será utilizada a metodologia da Norma Brasileira de Avaliação de Bens NBR 14653-1 Procedimentos Gerais e NBR 14653-4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Essa metodologia admite que as avaliações sejam feitas por métodos diretos e/ou indiretos. Dadas as características dos contratos de locação dos imóveis (100% são atípicos) e o longo prazo de todos (entre 7 e 28 anos, sendo a média ponderada 12,2 anos), e a finalidade e característica dos empreendimentos, a avaliação dos ativos também será feita pelo Método de *Cap Rate*. Para que seja possível confirmar resultados obtidos pelo Método Evolutivo, permitindo analisar a coerência dos parâmetros utilizados.

O método de *Cap Rate* é definido de modo que o principal objeto para análise é considerado como sendo um investimento que gera uma fonte de renda. Estes imóveis são, geralmente, negociados de acordo com sua capacidade de gerar benefícios econômicos, que são observados sob a forma de retorno sobre o capital investido pelo comprador.

Em relação ao Método Evolutivo, conforme o décimo item da NBR 14653-4, o laudo de avaliação deve ser enquadrado em graus I, II ou III no que diz respeito à fundamentação e especificação, de acordo com os critérios apresentados na tabela a seguir. A orientação para nossas avaliações é tentar atingir o maior grau de rigor e fundamentação quanto for possível.

Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor		
		Grau III	Grau II	Grau I
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento 1)	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses	Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	De conjuntura	Sintética da conjuntura
7.5.1.4	Taxas de descontos	Fundamentada	Justificada	Arbitrada
7.5.1.5.1	Escolha do modelo	Probabilístico	Determinístico associado aos cenários	Determinístico
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	Simplificada	Rendas líquidas
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 5	Mínimo de 3	Mínimo de 1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico	Simulação com indicação de elasticidade por variável	Simulação única com variação em torno de 10%
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco fundamentado	Risco justificado	Risco arbitrado

Fonte: Guardian Capital

Deve-se atribuir um ponto para os itens em grau I, dois pontos para os em grau II e três para os em III. O enquadramento global considera a somatória dos pontos obtidos conforme a seguinte tabela:

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação (para identificação de valor)

Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos
(para indicadores de viabilidade)			
Graus	III	II	I
Pontos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 5 itens atendidos

Fonte: Guardian Capital

O valor do imóvel que será estabelecido pelo laudo de avaliação, a ser realizado por empresa independente de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472, indicará o Valor de Mercado do Empreendimento, ou seja, a quantia mais provável pela qual seria negociado, voluntariamente e conscientemente, o imóvel em uma data de referência dentro das condições vigentes do mercado.

O Valor de Mercado será comparado ao Método do *Cap Rate*, representado pelo valor dos aluguéis correntes divididos pela taxa de retorno almejada. Tal procedimento é recomendável dado que o mercado de comercialização de imóveis desta natureza costuma trabalhar dentro deste conceito de análise de valor.

Para o caso do Fundo Guardian, que possui 100% dos imóveis alugados com contratos atípicos de locação e com prazo longo, entre 7 e 28 anos, o Método do Cap Rate reflete longo prazo de exploração dos imóveis, período este que o fluxo de caixa esperado é estável e indexado ao IPCA, com correções anuais.

As projeções são feitas considerando as receitas dos contratos e deduzidas todas as despesas até que seja obtido o lucro líquido, que poderá ser distribuído aos investidores.

Metodologia e premissas consideradas para análise de viabilidade da 2ª Emissão também levam em consideração a projeção do resultado do Fundo para os próximos três anos, divididos em anos, com data base no momento da integralização dos recursos advindos da 2ª Emissão.

A análise considera o resultado atual do Fundo, fruto das receitas e despesas prévias à realização da 2ª Emissão, assim como o resultado esperado com os recursos advindos da emissão. Desta forma, é possível analisar a projeção do resultado do Fundo previamente e após realizada a 2ª Emissão. As premissas abaixo listadas serviram como suporte para as projeções realizadas.

7. Premissas

7.1. Premissas Macroeconômicas

(i) Quando aplicável, foi considerado CDI de 2,00% ao ano;

(ii) Quando aplicável, indexadores de inflação foram considerados iguais a 3,50% ao ano;

7.2. Premissas de Receitas

7.2.1. Receita Imobiliária Atual (empreendimentos da atual Carteira Imobiliária do Fundo)

Para projeção das receitas operacionais auferidas pelo recebimento dos aluguéis do Fundo no período projetado, foram consideradas as informações advindas dos contratos de locação vigentes. Ressaltamos que na projeção das receitas das locações não foi considerado nenhum ganho real, com revisão do valor dos contratos, uma vez que 100% dos imóveis estão locados (vacância zero) por meio de contratos atípicos de locação e de longo prazo. Importante mencionar que as locatárias vem pagando os aluguéis normalmente, mesmo durante o período de pandemia, não tendo o fundo feito nenhum acordo comercial diferente do que está originalmente previsto nos contratos de locação.

7.2.2. Outras Receitas

Neste item foram consideradas as receitas advindas (i) da parcela dos recursos do Fundo não alocadas em imóveis, direcionadas para instrumentos de investimento, em conformidade com o Regulamento que dispõe sobre a política de investimentos e com as premissas macroeconômicas previamente definidas.

7.2.3. Receitas do novo empreendimento imobiliário



A estimativa das receitas provenientes do ativo a ser incorporado pela carteira do Fundo com os recursos advindos da 2ª Emissão foi realizada através da análise da rentabilidade esperada do ativo imobiliário que atualmente está opcionado para o Fundo, levando em conta (i) os termos comerciais acordados até a data deste Estudo, e (ii) os custos de transação que, por sua vez, diluem o retorno pelo investimento.

Foi considerado que o investimento no novo empreendimento imobiliário será realizado de acordo com a política de investimentos do Fundo no mês de conclusão da 2ª Emissão.

7.2.4. Cálculo do *Cap Rate* - Precificação das cotas no mercado

Para cálculo do *Cap Rate*, conforme expostos no item 7.4. abaixo, foi considerado que o mercado precificará a cota do Fundo de acordo com retorno das cotas adquiridas na 2ª emissão, considerando o Custo Unitário de Distribuição, sobre os rendimentos de R\$ 0,76 (setenta e seis centavos) pagos por cota referente ao preço de emissão de R\$115,00, o que resulta no Yield* de 8,0% (oito inteiros por cento).

** Yield é um substantivo da língua inglesa que se refere ao rendimento ou lucro de terminado papel no período de um ano; é expresso em porcentagem sobre o custo do investimento.*

7.3. Premissas de Despesas

7.3.1. Taxa de Administração

De acordo com disposto no Regulamento, o Fundo pagará à Administradora a quantia equivalente a 0,99% (noventa e nove centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo. Ressaltamos que até abril de 2022 a taxa do Fundo será de 0,14% (quatorze centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo.

7.3.2. Outras despesas

Baseando-se no histórico do Fundo, foi projetado um fluxo mensal de despesas de aproximadamente 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano sobre o valor patrimonial do Fundo. Esta estimativa compreende as seguintes despesas:

- (i) Custódia;
- (ii) Anbima;
- (iii) Taxa de Fiscalização da CVM;
- (iv) Taxas B3;
- (v) Auditoria;
- (vi) Outros.

7.4 Premissas de Alavancagem

Na data da liquidação da oferta, o FII possuirá alavancagem através de quatro séries de CRI que totalizarão aproximadamente R\$ 119.182.651,69 referentes aos CRI da 11ª e 12ª Séries da 4ª Emissão da Isec Securitizadora e R\$ 160.790.109,05 referentes aos CRI da 29ª e 30ª Séries da 4ª Emissão da



Isec Securitizadora S.A., de saldo devedor na data de 09 de novembro de 2020, sendo que tais valores serão atualizados ao longo do tempo.. Parte do aluguel do imóvel de Cachoeirinha e o aluguel do imóvel de Salvador estará cedido para estas operações. As taxas de juros dos CRIs serão de 6% ao ano no caso do imóvel de Cachoeirinha e 5,5% no caso do imóvel de Salvador. O saldo devedor dos CRIs possuirá correção anual pelo índice IPCA, da mesma forma que os contratos de aluguel e os CRIs também possuirão o mesmo prazo de vencimento dos respectivos contratos, de modo que os CRIs sejam "auto liquidáveis" com os respectivos fluxos provenientes dos contratos de locação. Ou seja, não há risco de descasamento.

7.5. Fluxo de Caixa Projetado

Projetou-se o Fluxo de Caixa Nominal a partir de janeiro de 2021 até o final de maio de 2023 considerando as premissas e metodologias explicadas nesse estudo. A tabela de projeção considera os próximos 3 anos divididos anualmente.

Neste cenário consideramos as receitas previstas nos contratos atípicos e seus reajustes por inflação. Por fim, vale destacar que o restante dos recursos da 2ª emissão foi alocado em títulos e valores mobiliários de acordo com a política de investimento prevista em regulamento.

	1º Ano	2º Ano	3º Ano
Receita de Locação atual em R\$	58.272.835	60.296.834	62.159.202
Receita de Locação do imóvel BRF VISA R\$	16.373.104	16.871.307	17.411.020
Outras Receitas R\$	3.098.364	565.417	0
Total de Receitas em R\$	77.744.303	77.733.558	79.570.223
Despesas Operacionais R\$	981.807	5.024.499	6.372.057
Despesas Financeiras (CRI) R\$	14.004.245	12.680.061	11.131.614
Total de Despesas R\$	14.986.053	17.704.560	17.503.671
Resultado em R\$	62.758.250	60.028.998	62.066.552
Resultado médio mensal por cota R\$	0,76	0,73	0,76
Yield Estimado por cota R\$	8,0%	7,6%	7,9%

Fonte: Guardian Capital



Fonte: Guardian Capital

7.5.1. Outros possíveis acréscimos de resultado.

Além do cenário expostos acima, onde a projeção das receitas das locações não consideraram movimentações não programadas no portfólio do Fundo, tais quais novos contratos de locação ou renegociação dos contratos atuais, há outras frentes de trabalho por meio das quais é possível gerar

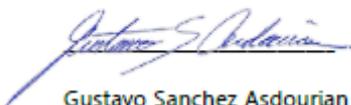
ganhos reais no resultado distribuível do Fundo, venda de ativos já detidos pelo Fundo ou novas edificações em terrenos que já pertencem ao Fundo.

8. Conclusões

A Oferta pública de cotas da 2ª Emissão está diretamente ligada ao andamento de negociações que o Consultor Imobiliário vem avaliando e realizando em nome do Fundo, de modo que as mesmas respeitem os termos e premissas do presente Estudo. Assim sendo, as projeções realizadas, baseadas nas premissas apresentadas anteriormente, nos permitem assumir ser viável a expectativa de manter um patamar sustentável de rendimentos distribuídos pelo Fundo, bem como incrementá-los no médio prazo tão logo os recursos sejam alocados no empreendimento imobiliário atualmente opcionado ao Fundo.

Os valores constantes do presente Estudo representam tão somente uma expectativa, não devendo servir como base para a tomada de decisão quanto à subscrição das cotas objeto da 2ª Emissão. O presente Estudo não considera eventuais ganhos ou perdas provenientes da oscilação do valor das cotas na B3, tampouco se traduz em promessa de desempenho ou rendimento do Fundo.

São Paulo, 13 de novembro de 2020.



Gustavo Sanchez Asdourian

Diretor

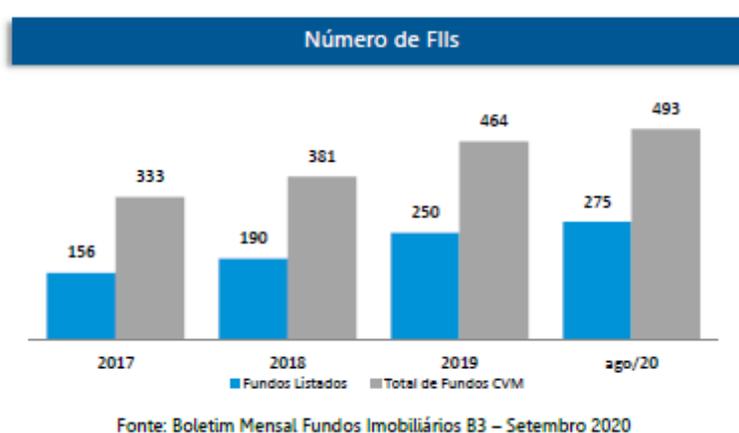


Randall Terada

Diretor

Anexo I ao Estudo de Viabilidade

Em relação ao mercado de fundos imobiliários, de acordo com o Boletim Mensal de Fundos Imobiliários da B3 de setembro de 2020, observamos nos gráficos abaixo que o volume de ofertas subiu de R\$11 bilhões em 2018 para R\$23 bilhões em 2019 e estava em R\$18 bilhões em 2020 até agosto. O número de ofertas foi de 11 em 2018 para 23 em 2019 e 18 em 2020 até agosto. O volume total negociado foi de R\$11,1 bilhões em 2018 para R\$32,2 bilhões em 2019 e R\$39,9 bilhões em 2020 até agosto. O volume médio diário negociado no mercado secundário foi de R\$45 milhões em 2018 para R\$130 milhões em 2019 e R\$212 milhões em 2020 até agosto. O número de FIs listados foi de 190 em 2018 para 250 em 2019 e 275 em 2020 até agosto. O total de FIs registrados na CVM foi de 381 em 2018 para 464 em 2019 e 493 em 2020 até agosto. O valor de mercado dos FIs foi de R\$47 bilhões em 2018 para R\$101 bilhões em 2019 e R\$100 bilhões em 2020 com base em agosto.





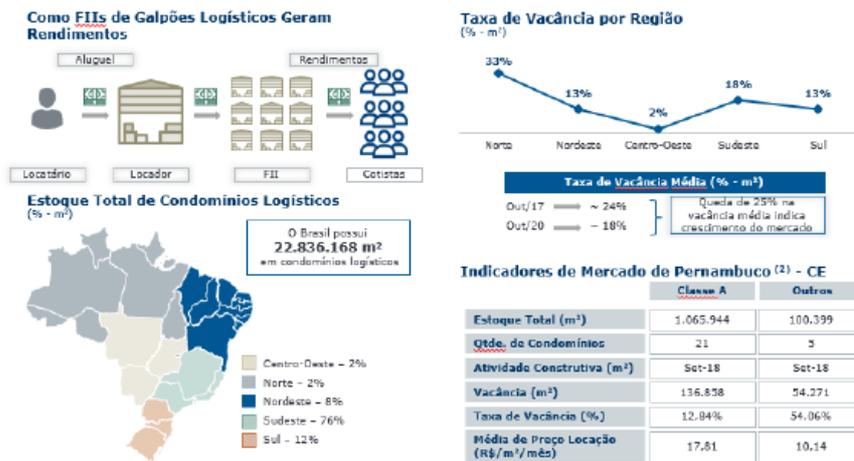
Fonte: Boletim Mensal Fundos Imobiliários B3 – Setembro 2020

Usando como fontes a Bloomberg, podemos observar no gráfico abaixo que a variação de preço do IFIX foi superior a do índice Bovespa quando comparado o período de janeiro de 2013 até outubro de 2020. Também podemos observar na figura abaixo que o IFIX e o Ibovespa são positivamente correlacionados e, possuem média de retorno diário de 0,03% e 0,04% respectivamente, o que pode indicar foco de longo prazo dos investidores e podemos observar ainda que o IFIX possui um desvio padrão inferior ao do Ibovespa, o que pode indicar menor risco para esse tipo de investimento no setor imobiliário do que em ações de empresas listadas. Ainda na figura abaixo, ilustramos alguns pontos sobre nossa tese de investimentos, de dividendos mais ganho de capital. As taxas de juros estão na mínimas históricas e a curva de juros futuros indica uma alta, porém ainda em um patamar que consideramos historicamente baixo. Isso se traduz em potencial demanda de investidores por classes de ativos fora da renda fixa. Contratos de aluguel indexados a inflação podem proporcionar aumento de dividendos distribuídos pelo Fundo. Expectativas de retomada de crescimento da economia após a pandemia do COVID-19 podem proporcionar um crescimento do setor de varejo. Isso somado a tendência de crescimento do comércio eletrônico pode gerar queda de vacância e ganhos reais nos valores dos aluguéis, o que pode proporcionar valorização de cotas de fundos imobiliários no segmento de logística.

Visão de Mercado



Utilizando como fonte o site www.buildings.com.br, na figura abaixo mostramos um pouco mais de informações sobre o setor de fundos imobiliários de logística. Os fundos imobiliários buscam gerar rendimentos através de locação de seus imóveis para empresas. Também podemos observar queda na vacância por região, bem como o estoque de condomínios logísticos no Brasil. Também destacamos dados do setor em Pernambuco, região do ativo alvo para aquisição, onde a taxa de vacância para condomínios logísticos da Classe A é de 12,84%.



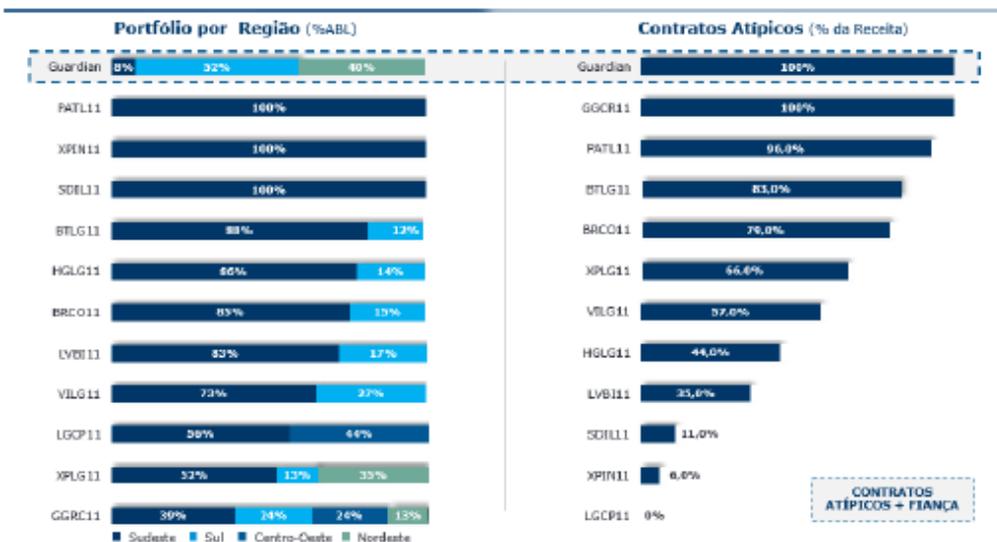
¹ Buildings – Out/20 ² Estado do ativo alvo da oferta

Abaixo percebemos que o número de investidores em fundos imobiliários aumentou expressivamente de 89 mil em 2015 para 1.062 mil em setembro de 2020, sendo representados principalmente (74%) por 1.057.246 pessoas físicas. No volume negociado, percebemos novamente a participação relevante de 68,9% das pessoas físicas (fonte: Boletim Mensal Fundos Imobiliários B3 – setembro/2020).



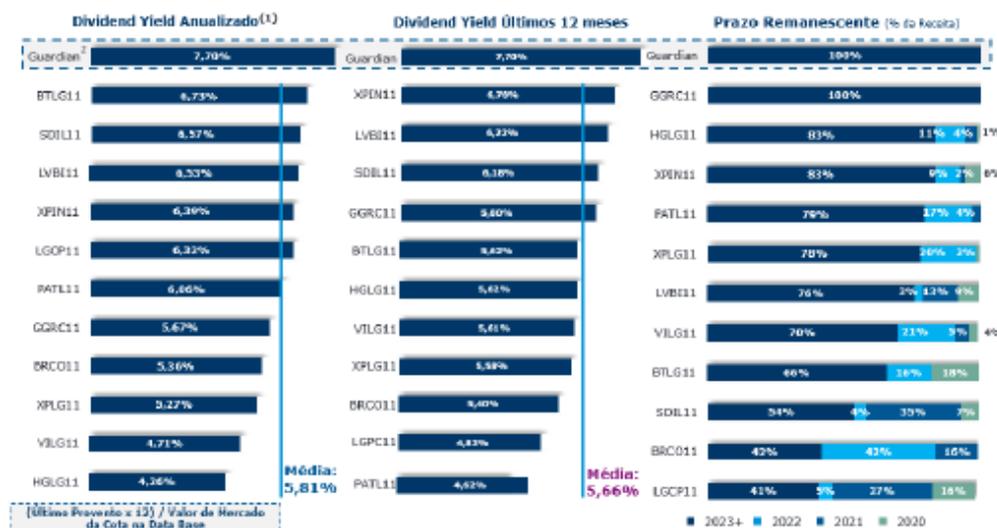
Fonte: Boletim Mensal Fundos Imobiliários B3 – Setembro 2020

Abaixo percebemos que o FII Guardian possui uma distribuição de sua carteira de imóveis preponderantemente nas regiões Sul e Nordeste. Outros fundos tem uma distribuição de suas carteiras de imóveis com um grau maior de concentração na região Sudeste (fonte: relatórios mensais dos respectivos fundos). Percebemos também que o FII Guardian possui 100% de seus contratos de locação na modalidade atípica, enquanto a maioria dos outros fundos do segmento logístico possuem ao menos uma parte de seus contratos de locação na modalidade típica, sendo que alguns tem em sua maioria contratos típicos (fonte: relatórios mensais dos respectivos fundos).



Fonte: Funds Explorer

Abaixo percebemos que ao compararmos o FII Guardian e outros fundos do segmento logístico, o Dividend Yield anualizado (último provento x 12 / valor de mercado da cota na data base), do Fundo possui uma distribuição acima da média dos outros fundos que é de 5,81%. Foi considerada a data base de 27/10/2020 e informações públicas de distribuição e valor de cotas. Adicionalmente o Dividend Yield dos últimos 12 meses possui uma distribuição maior para o Fundo comparado com a média dos outros fundos de 5,66%. Por último, o prazo remanescente dos contratos de locação para o fundo são 100% acima de 2023, enquanto a maioria dos outros fundos do segmento logístico apresentam ao menos uma parte dos contratos de locação com vencimentos em 2020, 2021 e 2022 (fonte: relatórios mensais dos respectivos fundos).



(1) *Data-base: 27/10/2020*

(2) *Dividend-yield líquido estimado*

A handwritten signature in blue ink, consisting of a circular mark followed by a series of connected, flowing lines.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística	CNPJ do Fundo:	37.295.919/0001-60	
Data de Funcionamento:	02/10/2020	Público Alvo:	Investidor Profissional	
Código ISIN:	BRGALGCTF009	Quantidade de cotas emitidas:	3.168.944,00	
Fundo Exclusivo?	Sim	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não	
Classificação autorregulação:	Mandato: Híbrido Segmento de Atuação: Híbrido Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado	
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	Dezembro	
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA	
Nome do Administrador:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	CNPJ do Administrador:	13.486.793/0001-42	
Endereço:	RUA IGUATEMI, 151, 19 ANDAR- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 01451011	Telefones:	11 3133-0350	
Site:	WWW.BRLTRUST.COM.BR	E-mail:	fii@brltrust.com.br	
Competência:	10/2020			
1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: BRL TRUST DTVM	13..48.6.7/93/0-00	Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, São Paulo - SP	(11) 3133-0350
1.2	Custodiante: BRL TRUST DTVM	13..48.6.7/93/0-00	Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, São Paulo - SP	(11) 3133-0350
1.3	Auditor Independente: N/A	N/A./-	N/A	N/A
1.4	Formador de Mercado: N/A	N/A./-	N/A	N/A
1.5	Distribuidor de cotas: BRL TRUST DTVM	13..48.6.7/93/0-00	Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, São Paulo - SP	(11) 3133-0350
1.6	Consultor Especializado: GUARDIAN CAPITAL GESTORA DE RECURSOS E CONSULTORIA LTDA	37..41.4.1/93/0-00	Rua Melo Alves, nº 89, Cj 405, Cerqueira Cesar, São Paulo - SP	(11) 8315-5943
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	./-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	Costa Ipiranga	Renda	333.938.667,03	Captação de Recurso
	Imovel A	Renda	15.226.753,00	Captação de Recurso
	Imovel B	Renda	12.666.470,00	Captação de Recurso
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O Programa de investimentos para os exercícios seguintes deve seguir de maneira similar ao realizado neste exercício, ou seja, adquirir imóveis logísticos, preferencialmente com contratos de locação atípico em que os locatários sejam de qualidade comprovada.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	O valor da cota apresentou uma valorização de 0,1882%			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	A conjuntura econômica do segmento de imóveis logísticos - área de atuação do fundo - para o período findo deve ser analisado levando em			
	conta a influência da pandemia COVID. Apesar do forte impacto da pandemia nos setores de hotelaria, shoppings, turismo e alimentação, o setor de imóveis logísticos foi menos impactado e em alguns casos foi beneficiado como por exemplo no E-Commerce, Material de construção, itens de consumo básico, entre outros. Especificamente para o fundo, não sofremos impacto negativo, pois todos os contratos de locação são no formato atípico e não sofreram diferimentos, vencimentos ou revisionais. O fundo trabalhou sem vacância física ou financeira.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			

Para o período seguinte, a perspectiva para o fundo se mostra resiliente devido aos contratos de locação atípico. O setor de logística tem se mostrado também resiliente às crises recentes e assim deve se manter. Adicionalmente, os contratos de locação são indexados à inflação que se mostra como uma possível oportunidade de ganho.

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\$)		
	Costa Ipiranga	333.938.667,03	SIM	0,00%
	Imovel A	15.226.753,00	SIM	0,00%
	Imovel B	12.666.470,00	SIM	0,00%

6.1 Critérios utilizados na referida avaliação

N/A

7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:

Não possui informação apresentada.

10. Assembleia Geral

10.1 Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:

Rua Iguatemi nº 151 19º andar Bairro Itaim Bibi Cidade de São Paulo Estado de São Paulo
WWW.BRLTRUST.COM.BR

10.2 Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.

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

10.3 Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (e-mail), e será disponibilizada nas páginas do Administrador e do Distribuidor na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

10.3 Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (e-mail), com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

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

Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
NaN	NaN	NaN

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Danilo Christóvão Barbieri	Idade:	41
Profissão:	Administrador de empresas	CPF:	28729710847
E-mail:	dbarbieri@brltrust.com.br	Formação acadêmica:	Administração de empresas
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	01/04/2018

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
BRL TRUST DTVM S.A	Desde 01/04/2016	Sócio-Diretor	Administrador fiduciário		
BANCO SANTANDER BRASIL S.A	de 1999 até 03/2016	Superintendente	Country Head da Santander Securities Services		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento		Descrição			
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas					
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%	1,00	1.015.548,00	32,05%	0,00%	100,00%
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%	1,00	2.153.396,00	67,95%	0,00%	100,00%
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora http://www.brtrust.com.br					
15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
A negociação das cotas do Fundo é realizada exclusivamente por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão S.A.					
15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
www.brtrust.com.br					
15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
Daniela Assarito Bonifacio Borovicz – CPF: 320.334.648-65 - Diretora responsável pelo Departamento Jurídico.					
16. regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.					

Anexos

[5. 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
----	---

ANEXO VII PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PROCURAÇÃO

Pelo presente instrumento particular de procuração, **[NOME DO INVESTIDOR PESSOA FÍSICA]**, *[nacionalidade]*, *[estado civil]*, *[profissão]*, portador da cédula de identidade RG nº [•], expedida pelo *[órgão emissor]*, e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF”) sob o nº [•], residente e domiciliado na Cidade de [•], Estado de [•], na *[endereço]* {OU} **[NOME DO INVESTIDOR PESSOA JURÍDICA]**, *[tipo societário]*, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº [•], com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na *[endereço]*, neste ato representada nos termos do seu *[contrato social / estatuto social]* {OU} **[NOME DO ADMINISTRADOR/GESTOR]**, *[na qualidade de [administrador / gestor]* dos fundos de investimento indicados no Anexo I, sociedade autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a realizar a administração de fundos de investimento, inscrita no CNPJ sob o nº [•], com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na *[endereço]*, neste ato representada nos termos do seu *[contrato social / estatuto social]* (“Outorgante”), nomeia e constitui como seu legítimo e bastante procurador, **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.355, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 13.220.493/0001-17 (“Outorgado”), com poderes específicos para, isoladamente e em nome da Outorgante: **(i) representar** a Outorgante, enquanto cotista do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA**, inscrito no CNPJ sob o nº 37.295.919/0001-60, administrado por **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42 (“Fundo” e “BRL”, respectivamente), na assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão, ou, ainda, caso a realização da assembleia seja postergada, suspensa, reinstalada ou reconvocada, por quaisquer motivos) convocada para deliberar sobre as seguintes matérias: **(a)** a possibilidade de aquisição, pelo Fundo, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da segunda emissão do Fundo (“Oferta”), até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem prejuízo dos limites previstos na Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, de determinados certificados de recebíveis imobiliários, conforme orientação de voto abaixo, emitidos com lastros em créditos imobiliários cedidos por determinados fundos de investimentos administrados pela BRL (“CRI”), e **(b)** a possibilidade de aquisição, pelo Fundo, com recursos captados no âmbito da Oferta, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, de determinado imóvel, conforme orientação de voto abaixo (“Imóvel”), a ser alienado pelo **BRL VI - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 26.545.627/0001-11, administrado pela BRL (“AGC Conflito de Interesses”), **tendo em vista que as referidas aquisições colocam a BRL, concomitantemente, na condição de instituição administradora do Fundo e dos fundos de investimento alienantes: (i) dos créditos imobiliários vinculados aos CRI; e (ii) do Imóvel, enquadrado, portanto, em situações de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, razão pela qual sua concretização dependerá de aprovação prévia dos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas; (ii) votar**, conforme orientação de voto abaixo, bem como votar sobre quaisquer matérias ou assuntos atinentes à formalização e instalação da AGC Conflito de Interesses; e **(iii) assinar e rubricar** a ata da AGC Conflito de Interesses e o

respectivo livro de atas de assembleias gerais e livro de presença, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se a Outorgante estivesse presente na AGC Conflito de Interesses e os tivesse praticado pessoalmente.

A validade e eficácia desta procuração está condicionada: **(i)** ao acesso, pelo Outorgante, previamente à outorga desta procuração, a todos os elementos informativos necessários para exercício do voto, conforme dispostos nos documentos da Oferta anteriormente à outorga da procuração; **(ii)** à subscrição e integralização das cotas de emissão do Fundo pelo Outorgante; e **(iii)** à efetivação da qualidade do Outorgante como cotista do Fundo.

Esta procuração não poderá ser outorgada para o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário ou parte a eles vinculada, de modo que, o Outorgado, necessariamente não presta os serviços de administração, gestão e consultoria do Fundo, tampouco é pessoa ligada ao Administrador, ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário do Fundo. O Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário destacam a importância da participação dos Cotistas na AGC Conflito de Interesses, tendo em vista que referidas matérias são consideradas como situações de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tais conflitos de interesses somente serão descaracterizados mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas conforme quórum acima previsto.

Independentemente da aprovação da matéria objeto de conflito de interesses, posteriormente ao encerramento de cada nova oferta de cotas do Fundo, o Administrador fará uma análise concreta da situação patrimonial e do passivo (números de cotistas) do Fundo depois do respectivo encerramento, e, com base em tal análise, definirá acerca da necessidade ou não da realização de uma assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo para que as matérias referentes a potenciais operações conflituosas deliberadas sejam ratificadas pelos cotistas do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

Esta procuração será celebrada de forma facultativa pelo Outorgante, no mesmo ato da assinatura do Boletim de Subscrição das cotas do Fundo, sendo certo que o Outorgante declara ter tido acesso, antes da outorga desta procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, conforme descritos no *Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária de Cotas da Segunda Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística* ("Prospecto Definitivo"), nos demais documentos da oferta de cotas do Fundo.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE INTERPRETAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES ENTRE O FUNDO E O ADMINISTRADOR" CONSTANTE DO PROSPECTO.

A deliberação para aquisição de ativos em conflito de interesses objeto da AGC Conflito de Interesses não se dará para todo o período de duração do Fundo, de modo que, caso ocorra um aumento significativo do número de cotistas do Fundo ou do patrimônio líquido do Fundo, poderá ser necessária a convocação e realização de

uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a ratificação da aprovação objeto desta procuração, nos termos da regulamentação aplicável.

Esta procuração terá sua validade restrita à instalação e conclusão da AGC Conflito de Interesses, ou suas eventuais reconvoções, suspensões ou novos procedimentos de instalação, ficando vedado o seu substabelecimento, observado que a mesma poderá ser revogada e retratada pelo Outorgante, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida AGC Conflito de Interesses, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Outorgante poderá revogar esta procuração mediante: **(i)** comunicação entregue ao Administrador, de forma física, em sua sede, conforme constante da qualificação acima, ou de forma eletrônica (via *e-mail*) para o seguinte endereço eletrônico: voto.fii@brltrust.com.br; **(ii)** envio de correio eletrônico (*e-mail*) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico: fii@brltrust.com.br; ou, ainda, **(iii)** comparecimento pelo Outorgante na referida AGC Conflito de Interesses para exercício do seu voto.

Enfim, o Outorgante outorga poderes ao Outorgado para praticar todos e quaisquer atos úteis ou necessários ao bom e fiel cumprimento deste mandato, inclusive constituir procuradores e substabelecer com reserva de iguais os poderes ora outorgados.

[São Paulo], [•] de [•] de 2020.

[INVESTIDOR]

ORIENTAÇÃO DE VOTO

Assembleia Geral de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Logística, inscrito no CNPJ sob o nº 37.295.919/0001-60 ("Fundo"), administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42 ("BRL"), que deliberará sobre as seguintes situações de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada: **(i)** a aquisição, pelo Fundo, com recursos captados no âmbito da oferta pública das cotas da segunda emissão do Fundo ("Oferta"), até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem prejuízo dos limites previstos na Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, dos CRI (conforme definido abaixo), emitidos com lastros em créditos imobiliários cedidos por fundos de investimentos administrados pela BRL; e **(ii)** a aquisição, pelo Fundo, com recursos captados no âmbito da Oferta, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, do Imóvel (conforme definido abaixo), a ser alienado pelo BRL VI - Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela BRL.

1. Aprovação da aquisição, pelo Fundo, com recursos captados no âmbito da Oferta, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sem prejuízo dos limites previstos na Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, de certificados de recebíveis imobiliários pertencentes às emissões listadas abaixo, lastreadas em créditos imobiliários cedidos por determinados fundos de investimentos administrados pela BRL ("CRI"), a valor de mercado, em volume a ser oportunamente definido, e a consequente autorização à BRL, enquanto administradora do Fundo, para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação:

- (a)** 79ª Série da 1ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.;
- (b)** 81ª Série da 1ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.;
- (c)** 82ª Série da 1ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.;
- (d)** 83ª Série da 1ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.;
- (e)** 84ª Série da 1ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.;
- (f)** 181ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.;
- (g)** 93ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.; e
- (h)** 29ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.
- (i)** 85ª Série da 1ª Emissão da Bari Securitizadora S.A.;
- (j)** 142ª Série da 4ª Emissão da ISEC Securitizadora S.A.

Favor

Contra

Abstenção



2. Aprovação da aquisição, pelo Fundo, com recursos captados no âmbito da Oferta, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, de fração ou da totalidade dos direitos aquisitivos do imóvel indicado abaixo ("Imóveis"), a ser alienado pelo BRL VI - Fundo de Investimento Imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 26.545.627/0001-11, administrado pela BRL, a valor de mercado, e a consequente autorização à BRL, enquanto administradora do Fundo, para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação:

- (a) Imóvel objeto da matrícula nº 21.484, do 1º Serviço Notarial e Registral da Comarca de Vitória de Santo Antão – PE.

Favor



Contra



Abstenção



ANEXO I

10.	Denominação Social	11.	CNPJ
12.	[•]	13.	[•]
14.	[•]	15.	[•]
16.	[•]	17.	[•]
18.	[•]	19.	[•]
20.	[•]	21.	[•]
22.	[•]	23.	[•]
24.	[•]	25.	[•]

ANEXO VIII LAUDO DE AVALIAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 5916.23.09.2020

CAPA-RESUMO

Contratante FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA Contratada ANEXXA ENGENHARIA, CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA.																											
Objeto da Avaliação IMÓVEL INDUSTRIAL SITO À Rodovia PE-050 - Bairro Engenho Conceição, Distrito Industrial José Augusto Ferrer - Vitória de Santo Antão, PE	UF PE																										
Metodologia utilizada Método Evolutivo Especificação da Avaliação Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão II Premissas Valor exarado para o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus. Finalidade da Avaliação Determinação do Valor de Mercado para Compra e Venda																											
Resumo de Valores <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 60%;">VALOR DE MERCADO ADOTADO</td> <td style="text-align: right;">R\$ 205.357.226,68</td> </tr> </table> <p> ÁREA DE TERRENO: 200.000,00 m² (estimado) ÁREA DE CONSTRUÍDA: 30.694,00 m² (estimado) Matrícula 21.484 - CRI Vitória de Santo Antão </p> <p> Idade Aparente: 5 anos Vida Útil Remanescente: 65 anos </p> <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 33%;">Nome do Responsável Técnico</td> <td style="width: 16.5%;">CPF do RT</td> <td style="width: 16.5%;">Formação do RT</td> <td style="width: 34%;">CREA do RT</td> </tr> <tr> <td>MARIO RUBIANO FILHO</td> <td>107.087.898-70</td> <td>ENG. CIVIL</td> <td>060.1502970</td> </tr> <tr> <td>Nome do Co-Responsável Técnico</td> <td>CPF do Co-RT</td> <td>Formação do Co-RT</td> <td>CAU do Co-RT</td> </tr> <tr> <td>LEDA GALVÃO FELIX DA CUNHA</td> <td>055.899.778-35</td> <td>Arquiteta Urbanista</td> <td>A14167-4</td> </tr> <tr> <td>Nome da Empresa</td> <td colspan="3">CNPJ</td> </tr> <tr> <td>ANEXXA ENGENHARIA</td> <td colspan="3">00.150.505/0001-32</td> </tr> </table>		VALOR DE MERCADO ADOTADO	R\$ 205.357.226,68	Nome do Responsável Técnico	CPF do RT	Formação do RT	CREA do RT	MARIO RUBIANO FILHO	107.087.898-70	ENG. CIVIL	060.1502970	Nome do Co-Responsável Técnico	CPF do Co-RT	Formação do Co-RT	CAU do Co-RT	LEDA GALVÃO FELIX DA CUNHA	055.899.778-35	Arquiteta Urbanista	A14167-4	Nome da Empresa	CNPJ			ANEXXA ENGENHARIA	00.150.505/0001-32		
VALOR DE MERCADO ADOTADO	R\$ 205.357.226,68																										
Nome do Responsável Técnico	CPF do RT	Formação do RT	CREA do RT																								
MARIO RUBIANO FILHO	107.087.898-70	ENG. CIVIL	060.1502970																								
Nome do Co-Responsável Técnico	CPF do Co-RT	Formação do Co-RT	CAU do Co-RT																								
LEDA GALVÃO FELIX DA CUNHA	055.899.778-35	Arquiteta Urbanista	A14167-4																								
Nome da Empresa	CNPJ																										
ANEXXA ENGENHARIA	00.150.505/0001-32																										

Eng. Civil Mario Rubiano Filho
 Responsável Técnico
 CREA: 060150297-0

Arq. Leda G F Cunha
 Co-Responsável Técnico
 CAU: A14167-4

São Paulo, 23 de setembro de 2020



01. CONTRATANTE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GUARDIAN LOGÍSTICA

02. CONTRATADA

Anexxa Engenharia, Consultoria e Comércio Ltda.
Rua Castro Alves, 908 – 6º andar – São Paulo/SP
CEP 01532-001
CNPJ: 00.150.505/0001-32
Inscrição Estadual: Isento
Inscrição Municipal: 2.281.648-8
Endereço eletrônico anexxaengenharia@gmail.com

03. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel industrial situado à Rodovia PE-050 - Bairro Engenho Conceição, Distrito Industrial José Augusto Ferrer - Vitória de Santo Antão, PE

04. QUADRO DE ÁREAS

Área de terreno: 200.000,00 m² (estimado).
Área Construída 30.694,00 m² (estimado).

OBS: Áreas adotadas refletem o descrito na documentação e não foram aferidas *in loco*.

05. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado para compra e venda.

06. RESUMO DE VALORES DE AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO ADOTADO	R\$ 205.357.226,68
---------------------------------	---------------------------

O porte do imóvel e sua especificidade limitam sua liquidez, desequilibrando a relação de oferta e procura.

07.01 RESUMO DOS LIMITES DA INFERÊNCIA – TERRENO

Na presente avaliação adotamos a área paradigma de 200.000,00 m² de terreno de implantação, equivalente a 50% da área total indicada pela contratante, em função da perda de áreas como a lagoa, área verde e outros.



Atributos de entrada:

Variáveis independentes	
Área Paradigma de Terreno	200.000,00 m ²
Localização	1
Aproveitamento	1

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Valor Unitário	Mínimo	Unitário Calculado	Máximo
	-20,86%	R\$ 56,62/m ²	+20,86%

Resultados adotados para o Intervalo de Confiança:

Valores	UNITÁRIO	TOTAL	AMPLITUDE
Mínimo	R\$ 44,81/m ²	R\$ 8.962.597,61	-20,86%
Calculado	R\$ 56,62/m ²	R\$ 11.325.253,60	---
Máximo	R\$ 68,43/m ²	R\$ 13.687.909,59	+20,86%
VALOR ADOTADO = R\$ 11.300.000,00			

Resultados adotados para o campo de arbítrio:

Valores	UNITÁRIO	TOTAL	AMPLITUDE
Mínimo	R\$ 48,12/m ²	R\$ 9.626.465,56	-15%
Calculado	R\$ 56,62/m ²	R\$ 11.325.253,60	---
Máximo	R\$ 65,12/m ²	R\$ 13.024.041,64	+15%
VALOR ADOTADO = R\$ 11.300.000,00			

(*) Obs.: 1- sempre há uma diferença de valores na coluna total, devido ao arredondamento indicado no software, admitido pela NBR 14.653.

07.02 VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Considerando a tipologia do avaliando dentro do contexto imobiliário de sua região e, analisando o panorama econômico do país, temos que a soma das parcelas corresponde, em números redondos a:

VALOR DE MERCADO ADOTADO	R\$ 205.357.226,68
---------------------------------	---------------------------

08. IDADE APARENTE E VIDA ÚTIL REMANESCENTE

Idade aparente: 5 anos
 Vida útil remanescente: 65 anos

09. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO - EVOLUTIVO

Grau de fundamentação: I
 Grau de precisão: II
 Tabela de pontos: Anexo VI conforme a última revisão da NBR 14.653-2



10. ANÁLISE DE MERCADO

- a) O mercado imobiliário local apresenta ofertas de terrenos com porte e localização compatíveis ao objeto avaliando e que foram determinantes para a convicção de valor.
- b) O mercado para a região do imóvel em análise apresenta-se em espera das decisões políticas, com poucos negócios realizados, impactando a liquidez.
- c) O atual momento é de crises política e econômica, estagnação do mercado imobiliário, além de atravessarmos uma pandemia mundial. Para esse cenário, foi adotado um deságio de 7% sobre o valor de mercado calculado.

11. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Data da vistoria: 24/01/2020

Baseado na vistoria realizada na documentação disponibilizada do imóvel objeto, temos dados suficientes para definir as principais características do avaliando, as quais sejam:

11.1. Localização

O imóvel em estudo encontra-se localizado na Rodovia PE-050 - Bairro Engenho Conceição, Distrito Industrial José Augusto Ferrer - Vitória de Santo Antão, PE. O logradouro de situação é acessado principalmente através da Rodovia PE-050.

Vitória de Santo Antão é um município brasileiro do estado de Pernambuco, Região Nordeste do país. Integra a Mesorregião da Mata Pernambucana Centro-sul e à Microrregião de Vitória de Santo Antão, localizando-se a 46 quilômetros a oeste da capital estadual.

Mesmo estando praticamente dentro da RMR, Região metropolitana do Recife, Vitória não faz parte dela. Sua área territorial é de 335,942 km², estando 5,717 km² em perímetro urbano. Em 2016, o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) estimou sua população em aproximadamente 137 915 habitantes, sendo o décimo mais populoso município pernambucano, o quarto mais populoso do interior do estado e o mais populoso da Zona da Mata. Segundo o Índice Firjan de Desenvolvimento Municipal (IFDM), Vitória de Santo Antão foi eleita a 8º melhor cidade para se viver em Pernambuco.

Uma curiosidade: Vitória de Santo Antão, é a única cidade das Américas a ter Santo Antão como padroeiro. A sede municipal tem uma temperatura média de 23,8 °C e sua vegetação nativa e predominante é composta por mata atlântica, apesar de boa parte de sua paisagem verde ter sido substituída pela monocultura da cana-de-açúcar. Com aproximadamente 87,2 % da população vivendo na área urbana do município, a cidade dispunha de 57 estabelecimentos de saúde no ano de 2009. O seu Índice de Desenvolvimento Humano é de 0,640, sendo considerado médio.

Comércio

Destacam-se como grandes indústrias a unidade da Brasil foods (BRF) (antiga sadia) detentora de uma fatia considerável do mercado brasileiro de produtos derivados de animais; O Grupo JB destaca-se pela diversidade e capacidade produtiva onde atende aos mercados nacionais e internacionais de cana de açúcar, com a produção de álcool, gás carbônico, energia, combustíveis, armazenagem, importação e exportação e indústria química. Isoeste, grande fabricante de telhas térmicas do país; Pitú, conhecida internacionalmente pela aguardente que produz e que é a principal



referência industrial de Vitória de Santo Antão por sua tradição; a Mondelez, segunda maior no segmento de alimentos no Mundo, por produzir os Sucos Tanq, Fresh e Maguary, Chocolates da Lacta, fermentado em Pó Royal. A Elcomma Computadores, Ventisol Ventiladores, Tintas Anjo, Metalfrio Refrigeradores, Nordeste Tintas, Arxo, Converplast, Donafiló, Eurobras, Celite, Fante (produtora da marca de vinho Quinta do Morgado), Yahgsu Construções e Incorporações Ltda.

A Prefeitura do município criou uma extensa área para a implantação desses empreendimentos, chamado de Parque Industrial José Augusto Ferrer de Moraes, que tem tornado a cidade um destino constante de grandes investimentos.

O comércio de Vitória destaca-se também no ramo automobilístico, com vendas de peças de motos, carros e fabricação de tríos elétricos para todo o país. O comércio de Vitória possui um leque em oportunidades e sortimentos para a população, tornando-se praticamente independente da capital pernambucana, tendo um altíssimo movimento na economia. Onde também há um moderno shopping, o Vitória Park Shopping. No Vitória Park Shopping, há operações de renome nacional, regional e local. Dentre eles no segmento de departamentos há uma unidade das Lojas Americanas e Lojas Riachuelo; de vestuário as Lojas Marisa; Hering; Camisaria Colombo; Lojas Emanuelle; etc. Na praça de alimentação encontra-se opções como Bob's; Burger King; Subway; Chopp Brahma; Donatário; Bonaparte; Rei das Coxinhas; Ripe Café; El'moedor e etc. E na opção de serviços há também uma unidade do Expresso Cidadão; Caixa Econômica Federal; Detran; Lotéricas e etc. Na opção de lazer encontram-se opções entre cinema com uma unidade do Grupo Cine oferecendo 4 salas em 2D e 3D e uma unidade da Word Games. Sem falar de uma amplo estacionamento com a capacidade para 800 veículos.

A Feira Livre situa-se na Praça da Bandeira e 13 de Maio funcionando de segunda à sábado. E nas ruas adjacentes à Praça Duque de Caxias e da Rua André Vidal de Neireiros, funcionando de segunda aos sábados com opções de réplicas de artigos tecnológico, brinquedos e acessórios que geralmente com maior movimentação às sextas e sábados. A feira livre de Vitória constitui-se hoje pela comercialização por profissionais autônomos de artigos de confecção, produtos agrícolas (Hortifruti e hortaliças), materiais de utensílios domésticos e artesanato. Considerando-se um importante centro comercial da cidade.

Diversificação agrícola: a feira Livre de Vitória é uma das que possuem a maior diversificação de produtos da região e do estado, vindo pessoas inclusive de outros municípios circunvizinhos (tais como Gloria do Goitá, Chã de Alegría, Escada e Pombos) para comercializarem seus produtos na feira.

O grande problema da feira livre de Vitória é seu crescimento desordenado. São barracas de alvenarias ou madeira, situadas principalmente ao redor do antigo Mercado de Cereais, impossibilitando muitas vezes a passagem de pessoas. Outro problema também é a invasão dos comércios informais sobre as calçadas do comércio da cidade, impossibilitando a passagem de pedestres. Temos que levar em consideração a falta de infraestrutura, a falta de investimentos no turismo e a rede hoteleira, que deixa a desejar a quem deseja apreciar os atrativos da Região.

Agricultura

O Instituto Federal de Pernambuco Campus Vitória (Antiga Escola Agrícola Federal) capacita jovens e adultos a nível técnico (agroindústria, agrícola, agropecuária e zootecnia) e superior (agronomia e química) com ensino, pesquisa e extensão direcionados ao agronegócio não só de Vitória como também de toda a região. Técnicos e cientistas da UFRPE analisam constantemente a agricultura local trazendo novas técnicas de plantio para pequenos agricultores da região.



O Instituto Agronômico de Pernambuco - IPA, representada pela Estação Experimental, conhecida como CEDRO pelos populares, e um escritório de ATER, juntos tem a missão de Gerar e adaptar tecnologia, prestar assistência técnica, pesquisa e extensão rural prioritariamente aos agricultores de base familiar, realizar obras de infra-estrutura hídrica e disponibilizar bens e serviços para o desenvolvimento sustentável do agronegócio.

Destacam-se os distritos de Natuba e Pirituba, com o plantio de frutas verduras e hortaliças, abastecendo não só Vitória como também a capital pernambucana e outras regiões.

Um outro destaque na agricultura fica por conta do plantio de cana-de-açúcar e na fabricação de álcool e açúcar nas usinas do município.

11.2. Serviços Públicos

O local é servido por todos os serviços públicos existentes na cidade, ou seja, água tratada, rede de esgoto, telefone, energia elétrica, iluminação pública, limpeza urbana, coleta de lixo, serviço postal e pavimentação nos logradouros do entorno, dentre outros adotamos o valor médio do intervalo.

11.3. Entorno

O imóvel se situa no Distrito Industrial de Vitória de Santo Antão, região metropolitana de Porto Alegre e apresenta uma ocupação predominantemente industrial, que atende o mercado estadual e, em alguns casos, o mercado nacional;

Segundo a Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia do Estado do Pernambuco, o pólo industrial de Vitória de Santo Antão, em sua maioria de porte médio, dos mais variados segmentos.

11.4. Situação face ao planejamento público

Consultas realizadas junto à Prefeitura indicaram a perfeita adequação de uso do objeto em análise e, não revelaram a existência de projetos que possam implicar em desapropriações do imóvel ou em modificações do sistema viário da região que possam impactar negativamente o avaliando.

11.5. Descrição detalhada do imóvel avaliando

11.5.1. O terreno

O terreno de implantação do imóvel em estudo possui a área total de 1.998.750,00 m² conforme apresentado na documentação disponibilizada. O polígono irregular apresenta topografia plana principalmente e possui em seu interior Áreas de Preservação Permanente (APP) e corpos de água.

11.5.2. As construções

O partido construtivo adotado para o avaliando foi o de constituir um conjunto homogêneo, mas com suas subdivisões estruturadas de forma a propiciar boa administração e operação.

As edificações que compõem o Complexo são constituídas basicamente de galpões, escritórios, laboratórios e áreas de apoio independentes, sendo as de maior porte as que comportam a produção industrial.



11.5.2.1. Galpões Industriais

Trata-se de um imóvel específico, caracterizado por um galpão logístico com áreas congeladas e refrigeradas, com operação automatizada e capacidade de aproximadamente 22.395 posições pallets; Imóvel novo e com boas especificações técnicas.

Os prédios têm pavimento operacional único, somado a um mezanino de utilidades e implantado de forma a se relacionar diretamente com a fábrica.

O conforto térmico da edificação é obtido, em algumas áreas, por sistemas de ar-condicionado e ventilação mecânica, e, em outras, por ventilação natural – nesse caso, por meio de aberturas ao longo das fachadas para a entrada do ar externo, e exaustores lineares naturais de cobertura para a exaustão do ar interno.

11.5.2.2. Utilidades

Galpões anexos à indústria encontram-se algumas áreas de apoio como sala de engenharia, casa de bombas, caldeiras, câmaras frias, chillers, torres de água gelada e outras pequenas áreas também de apoio à produção.

11.5.2.3. Escritório

As áreas discriminadas como escritório são compostas por áreas de escritórios de bom padrão, com piso elevado por onde passa o sistema de ar condicionado, o qual é insuflado no ambiente, além de forro modular com luminárias embutidas.

Existem também áreas de apoio como refeitório com cozinha, vestiários, portaria e área de descanso.

Por fim, ressaltamos que o imóvel se mostra como uma construção bastante específica e adequada ao uso para o qual se destina.

AREA DO COMPLEXO INDUSTRIAL (m²)	
INDÚSTRIA	30.694,00
TOTAL	30.694,00

11.5.3. Idade Aparente e vida útil remanescente

- Idade Aparente: 5 anos.

- Vida útil remanescente: 65 anos.

11.5.4. Padrão de Acabamento

- Padrão construtivo: 2,23 - Comercial, escritório, industrial: Galpão padrão médio, sem elevador.

Fonte: Estudos – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP - IBAPE

11.5.5. Estado de conservação

- Estado de conservação: B – Regular, em conformidade com "Estudos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP".

Fonte: pag. 34 – Estudos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos São Paulo – IBAPE/SP – Ed.08/2007



12. METODOLOGIA APLICADA - MÉTODO EVOLUTIVO

Partindo da metodologia indicada pelo consultante e em conformidade com a NBR 14.653-1 e 2, nosso estudo passa a analisar o objeto avaliando em parcelas distintas, segregando o imóvel em parcela de terreno e parcela de benfeitorias.

Para a determinação do intervalo de valor referente a parcela de terreno do imóvel será aplicado, conforme priorizado pela NBR 14.653-1 e 2, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Na determinação do valor referente à parcela de benfeitorias será utilizado Método da Quantificação do Custo, em conformidade com a mesma NBR 14.653-1 e 2.

Onde a junção das metodologias resulta no Método Evolutivo.

12.01. PARCELA DE TERRENO - Pesquisa Imobiliária Referente a Compra e Venda de Terrenos

- Anexo III: Ficha dos elementos comparativos
- Anexo IV: Cálculo da Regressão Linear, com a determinação do intervalo de valor da parcela de terreno.

12.02. PARCELA DE TERRENO - Tratamento Estatístico Referente a Compra e Venda de Terrenos

Definição da metodologia aplicada e critérios:

- a) O valor de mercado exarado para o avaliando está em conformidade com a NBR 14.653-1 e 14.653-2 (relativa a avaliações de imóveis urbanos), tendo sido aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com o objetivo de atingir-se o Grau de Fundamentação II. Utilizando-se ainda modelos de regressão linear, aplicamos a estatística inferência fazendo uso do "software" "Serem 1.98 (Sistema de Redes Neurais e Sistema de Regressão Linear Múltipla)."
- b) A pesquisa abrangeu 16 elementos comparativos de terrenos em oferta, sendo 12 efetivamente utilizados, coletados em janeiro de 2020 (ver Anexo III), com tipologia assemelhada ao objeto avaliando. Foram consultados os principais agentes de mercado da região, bem como pesquisadas as ofertas declaradas através de pesquisa em campo e via telefone.
- c) A amostra utilizada, as variáveis independentes e a variável dependente, propiciaram o encontro de equação lógica explicativa do comportamento do mercado imobiliário, através do tratamento matemático de determinação dos coeficientes pelo método de estimação não tendenciosa dos Mínimos Quadrados.
- d) Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foram desenvolvidos modelos de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:
 - (X1) **Área**: variável independente quantitativa, que informa a área do terreno de cada elemento. Amplitude da amostra aproveitada: 1.000,00 m² a 286.043,00 m².
 - (X2) **Localização**: variável independente dicotômica, que classifica a localização das amostras e do objeto, observando-se as facilidades de

ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 5916.23.09.2020



acesso às principais rodovias e distância dos principais polos de influência para a tipologia em estudo. Classificação da amostra: 0=regular e 1=boa.

- **(X3) Aproveitamento:** variável independente dicotômica, que classifica o aproveitamento do terreno das amostras e do objeto, o potencial construtivo dos elementos comparativos envolvidos em relação ao paradigma. Classificação da amostra: 0=regular e 1=bom.
- **(Y) Unte (R\$/m²):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor de compra e venda e sua respectiva área de terreno. Amplitude da amostra aproveitada: R\$ 5,56/m² a R\$ 120,00/m².

e) Os modelos inferenciais que mostraram melhor ajuste aos pontos das amostras estão no *Anexo IV: Cálculos – Tratamentos estatísticos*.

f) O resultado da modelagem indicou:

Atributos de entrada:

Variáveis independentes	
Área Paradigma de Terreno	200.000,00 m ²
Localização	1
Aproveitamento	1

Resultados para a moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Valor Unitário	Mínimo	Unitário Calculado	Máximo
	-20,86%	R\$ 56,62/m ²	+20,86%

Resultados adotados para o Intervalo de Confiança:

Valores	UNITÁRIO	TOTAL	AMPLITUDE
Mínimo	R\$ 44,81/m ²	R\$ 8.962.597,61	-20,86%
Calculado	R\$ 56,62/m ²	R\$ 11.325.253,60	---
Máximo	R\$ 68,43/m ²	R\$ 13.687.909,59	+20,86%
VALOR ADOTADO = R\$ 11.300.000,00			

Resultados adotados para o campo de arbitrio:

Valores	UNITÁRIO	TOTAL	AMPLITUDE
Mínimo	R\$ 48,12/m ²	R\$ 9.626.465,56	-15%
Calculado	R\$ 56,62/m ²	R\$ 11.325.253,60	---
Máximo	R\$ 65,12/m ²	R\$ 13.024.041,64	+15%
VALOR ADOTADO = R\$ 11.300.000,00			

(*)Obs.: 1- sempre há uma diferença de valores na coluna total, devido ao arredondamento indicado no software, admitido pela NBR 14.653.

12.03. PARCELA DE BENFEITORIAS

Na determinação do valor referente à parcela de benfeitorias a utilização do Método da Quantificação do Custo, em conformidade com a mesma NBR 14.653-1 e 2 e as planilhas em Anexo V, em:

VALOR DA PARCELA DE CONSTRUÇÃO	R\$ 194.057.226,68
--------------------------------	--------------------

ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA – CNPJ 00.150.505/0001-32
 Rua Castro Alves nº 908 – 6º andar – CEP: 01532-000 - Fone: (11) 3399 2541 - Fax: (11) 3399 3591
 E-mail: anexxaengenharia@gmail.com – São Paulo - SP



12.04. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Em consulta aos principais agentes de mercado, concluímos que devido ao delicado cenário atual de pandemia, que trouxe consigo crises política e econômica, houve uma paralização momentânea na compra e venda de imóveis afetando diretamente sua liquidez. Buscamos ser conservadores em nossa avaliação baseados no cenário atual.

VALOR DE MERCADO ADOPTADO	R\$ 205.357.226,68
----------------------------------	---------------------------

13. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Conclusão

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, o valor de mercado para compra e venda acima exarado, amparados pela NBR 14.653-1 e 2.

14. ANEXOS

- Anexo I: Croqui, vista aérea e mapa de zoneamento
- Anexo II: Documentação Fotográfica;
- Anexo III: Ficha dos elementos comparativos de terreno
- Anexo IV: Cálculos Parcela de Terreno – Tratamentos estatísticos.
- Anexo V: Cálculos Parcela de Benfeitorias – Orçamento sintético
- Anexo VI: Classificação do Grau de Fundamentação

São Paulo, 23 de setembro de 2020.

Responsável técnico: Mario Rubiano Filho

CPF: 107.087.898-70

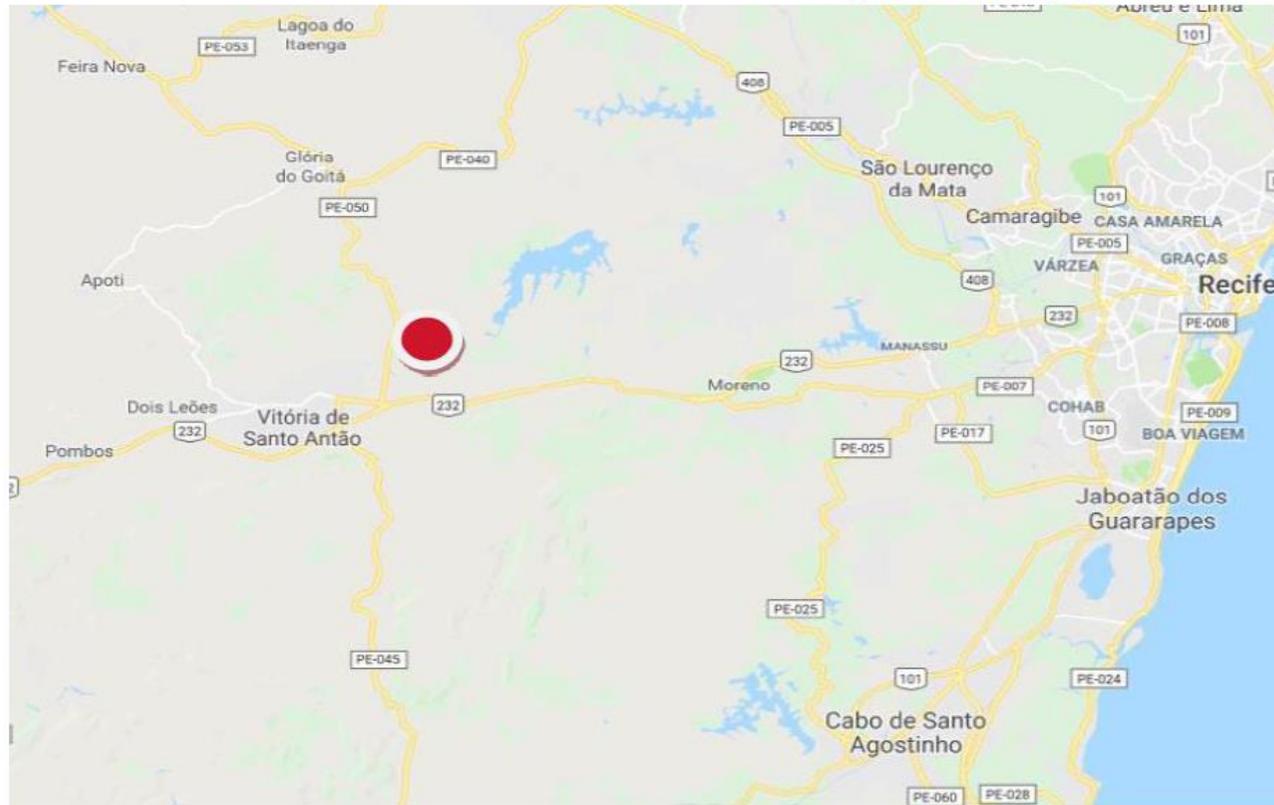
Eng. Civil – CREA **060.150.297-0**

Co-responsável técnico: Leda Galvão Felix da Cunha

CPF: 055.899.778-35

Arq. Urb. – CAU **A14167-4**

ANEXO I
MAPA DE LOCALIZAÇÃO



MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Fonte: www.google.com/maps



VISTA AÉREA

Fonte: www.google.com/maps

ANEXO II

FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA AÉREA DA UNIDADE DA CD - VISA BRF - VITÓRIA DE SANTO ANTÃO - PE



ASPECTOS DA PORTÁRIA



OUTROS ASPECTOS DO ACESSO



ASPECTOS DA VIA DE ACESSO



FACHADA - PRÉDIO DOS TRANSPORTES



FACHADA FRONTAL - PRÉDIO DO CD



ASPECTOS – BALANÇA (80 TONELADAS)



ASPECTOS – BALANÇA (100 TONELADAS)



ASPECTOS INTERNOS - ESCRITÓRIO



ASPECTOS INTERNOS - SANITÁRIOS



ASPECTOS INTERNOS - ESCRITÓRIO



ASPECTOS INTERNOS - ESCRITÓRIO



ASPECTOS – PÁTIO DE MANOBRAS



POÇO DE INSPEÇÃO DO GASODULTO



ASPECTOS – ESPERA DOS MOTORISTAS



FACHADA DOS FUNDOS - PRÉDIO DO CD



ASPECTOS INTERNOS – CÂMARA FRIA



ASPECTOS INTERNOS – ANTE CÂMARA



ASPECTOS INTERNOS – ANTE CÂMARA
DOCAS

ANEXO III

ELEMENTOS COMPARATIVOS – COM MAPA DE LOCALIZAÇÃO

ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA
CREA N° 0599486

ELEMENTO 1



Área à venda, 1 hectares por R\$ 1.200.000
Br-232 - Distrito Industrial - Vitória de Santo Antão/PE


1 hectares
área total

ELEMENTO 2



Área à venda, 78039 m² por R\$ 1.400.000 - Distrito Industrial - Vitória de Santo Antão/PE


78 039 m²
área total

ELEMENTO 3



Chácara com 4 Quartos à Venda, 400000 m²
por R\$ 5.000.000 COB. IGREJA, 31

Rua Antão Borges Alves - Bela Vista, Vitória de Santo Antão - PE VER NO MAPA

 400000m²  4 quartos  1 banheiro  Não informado
4 suites [SOLICITAR](#)

Área Monte Venda, área em Vitória de Santo Antão
Um alto co m piscina, 50 cabeças de gado com aproximadamente 40 hectares,
1 casa do casal com 3 quartos, 3 banheiros,
ajardinado já sua vista.

ELEMENTO 4



Lote/Terreno à Venda, 30000 m² por R\$
500.000 COB. IGREJA, 31

Avenida Mariana André - Nazaré, Vitória de Santo Antão - PE VER NO MAPA

 30000m²  Não informado [SOLICITAR](#)  Não informado [SOLICITAR](#)  Não informado [SOLICITAR](#)

Lote/Terreno para venda com 30000 m² próximo a fábrica de Pitu em Vitória de Santo Antão - PE.
O terreno para venda com 30.000 metros quadrados está localizado em Vitória de Santo Antão, próximo a fábrica
de Pitu em uma via principal. A localidade fica próximo ao comércio da cidade, e área residencial.

Um excelente terreno com 3 hectares.

ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA – CNPJ 00.150.505/0001-32
Rua Castro Alves n° 908 – 6° andar – CEP: 01532-000 - Fone: (11) 3399 2541 - Fax: (11)
3399 3591

E-mail: anexxaengenharia@gmail.com – São Paulo - SP

ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA
CREA N° 0599486

ELEMENTO 5



Lote/Terreno à Venda, 50000 m² por R\$
800.000 (CDD: T20001)

Livramento, Vitória de Santo Antão - PE - VER NO MAPA

50000m² Não informado Não informado Não informado
[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

Terreno residencial à venda, Livramento, Vitória de Santo Antão - T20001.
A 900 METROS DA PISTA TOPOGRAFIA SDA.

ELEMENTO 6



Lote/Terreno à Venda, 90000 m² por R\$
500.000 (CDD: 044004)

Rua Sérgio Luneto, 350 - Orlada Centro, Ororotá - PE - VER NO MAPA

90000m² Não informado Não informado Não informado
[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

Área para condomínio Ororotá PE
Verde-se área com 09 hectares em Gravatá PE a 200 metros de via local com vista panorâmica, excelente para construção de condomínio e ou Chácara.

ELEMENTO 7



Imóvel Comercial à Venda, 52000 m² por R\$
1.500.000 (CDD: 044004)

Rua de Fátima, 11 - São Vicente de Paula, Vitória de Santo Antão - PE - VER NO MAPA

52000m² Não informado 1 banheiro Não informado
[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

ÁREA COM 3,2 HECTARES A 100 METROS - BR 202, PARA LOTEAMENTO, CONDOMÍNIO, GALPÕES, INDÚSTRIA.
Área medindo 3,2 hectares em Vitória de Santo Antão, servido para Minha casa minha vida, loteamento, clubes, condomínio, galpões, industriais etc com energia e água, documentação toda legalidade escriturada, estamos propostos.

ELEMENTO 8



Lote/Terreno à Venda, 150000 m² por R\$
4.650.000 (CDD: 216)

Moreno - PE - VER NO MAPA

150000m² Não informado Não informado Não informado
[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

Terreno para venda em Centro Moreno-PE - 275
TERRENO A MARGEM DA RODOVIA 232 SENTIDO CARUARU, PRÓXIMO A RICALDO.
COM 15,5 HECTARES, SENTIDO RECIFE-CARUARU

ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA – CNPJ 00.150.505/0001-32
Rua Castro Alves n° 908 – 6° andar – CEP: 01532-000 – Fone: (11) 3399 2541 – Fax: (11) 3399 3591

E-mail: anexxaengenharia@gmail.com – São Paulo - SP

ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA
CREA N° 0599486

ELEMENTO 9



Lote/Terreno à Venda, 286043 m² por R\$
3.500.000 COB. 4800CT

BR-068 - Centro, Paudalho - PE VER NO MAPA

386043m² Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

Área rural à venda, Centro, Paudalho.
Excelente Área em PAUDALHO, ao margem de BR 408 KM 77, Com 30 hectares.
São 14 hectares de área plana. A apenas 2,5 km do centro de Paudalho. Possui uma casa de apoio -

ELEMENTO 10



Fazenda/Sítio com 1 Quarto à Venda, 97000
m² por R\$ **5.000.000** COB. 810380

Quilômetro, Vila de São José, PE VER NO MAPA

97000m² 1 quarto 1 banheiro Não informado SOLICITAR

SÍTIO UMAR

SÍTIO UMAR - O EMPREENDIMENTO

Prop. Aracelis

RURAL

Área Privada: 97000,0 m², Área Total: 97000,0 m², Tamano Próprio, Luz, Saneat, Sítio.

ELEMENTO 11



Fazenda/Sítio à Venda, 120000 m² por R\$
3.200.000 COB. 890800T

Chã Grande - PE VER NO MAPA

120000m² Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(0\)](#)

Fazenda rural à venda, Zona Rural, Chã Grande.

Carilagem PA00021

Fazenda em Gravado!

Propriedade pronta com casa m. vazada, Água nascentes, Água COM PESA, acudes, energia, bom relevo e boas
estradas internas.

Área para desenvolvimento: 10 km (100 mil metros), Limite verde.

Área da sede: casa 2 fl. | 20 mil (1500 m²).

Casa grande, 3 salas, 2 banheiros, cozinha, piscina e academia.

Plantação de Uva, produção 8 mil caixas.

Terreno de 10 hectares para Empreendimento Imobiliário (São 130 lotes a R\$ 100 mil).

Empreendimento rural também ótimo local para desenvolver com animais ou Plantação de Uva e Faveas.

ELEMENTO 12



Fazenda/Sítio com 1 Quarto à Venda, 77000
m² por R\$ **1.400.000** COB. 16970

Rua José Maria de Carvalho, 00 - Prado, Gravata - PE VER NO MAPA

77000m² 1 quarto 1 banheiro Não informado SOLICITAR

Sítio com 7,7 hectares em Chã Grande

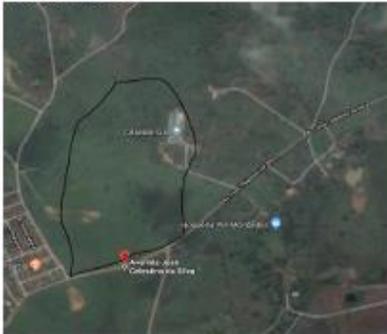
Sítio com 7,7 hectares em Chã Grande, com benfeitorias, casa sítio. Você que está querendo adquirir sua
propriedade rural, não perca a oportunidade e entre em contato conosco para agendar uma visita.

ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA - CNPJ 00.150.505/0001-32
Rua Castro Alves n° 908 - 6° andar - CEP: 01532-000 - Fone: (11) 3399 2541 - Fax: (11)
3399 3591

E-mail: anexxaengenharia@gmail.com - São Paulo - SP

ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA
CREA N° 0599486

ELEMENTO 13



Área no Bairro Caja - Av. José Celestino da Silva - Vitória de Santo Antão - PE - Sr. Adri Freire - Corretor

55.000 **1.600.000**

ELEMENTO 14



Venda

R\$ 2.000.000

[Simule aqui o seu crédito](#)

Terreno - 80000m²
 - Centro, Moreno

Oportunidade de 16 de km
 Terreno para Venda em Moreno, Centro
 Área de 8ha na beira da BR232 em Moreno

Atenção!!! Excelente área na beira da BR232 em Moreno com 8ha por 2ml. Temos outras áreas de 15 a 300 hectares nas margens das pistas BR232 e PE07. Preço sob consulta ## Ligue: 9 8333.0015 ##

80000m²
 Área total

80000m²
 Área útil

ELEMENTO 15



Área distando 100 m da altura do km 49 da BR-232

Sr. Archimedes Proprietário (81) 999903222

50.000 **1.959.000**

ELEMENTO 16



Venda

R\$ 850.000

[Simule aqui o seu crédito](#)

Apartamento - 6 Quartos
 Rua Alzira Maria da Silva - Centro, Vitória de Santo Antão

Oportunidade de 16 de km
 Chácara Vitória De Santo Antão Cajuelo

CHÁCARA PARA VENDER EM VITÓRIA DE SANTO ANTÃO - PE. 3 HECTARES, 6 QUARTOS SENDO 4 SUÍTES, CAMPO DE FUTEBOL, PISCINA, ÁREA DE APOIO.

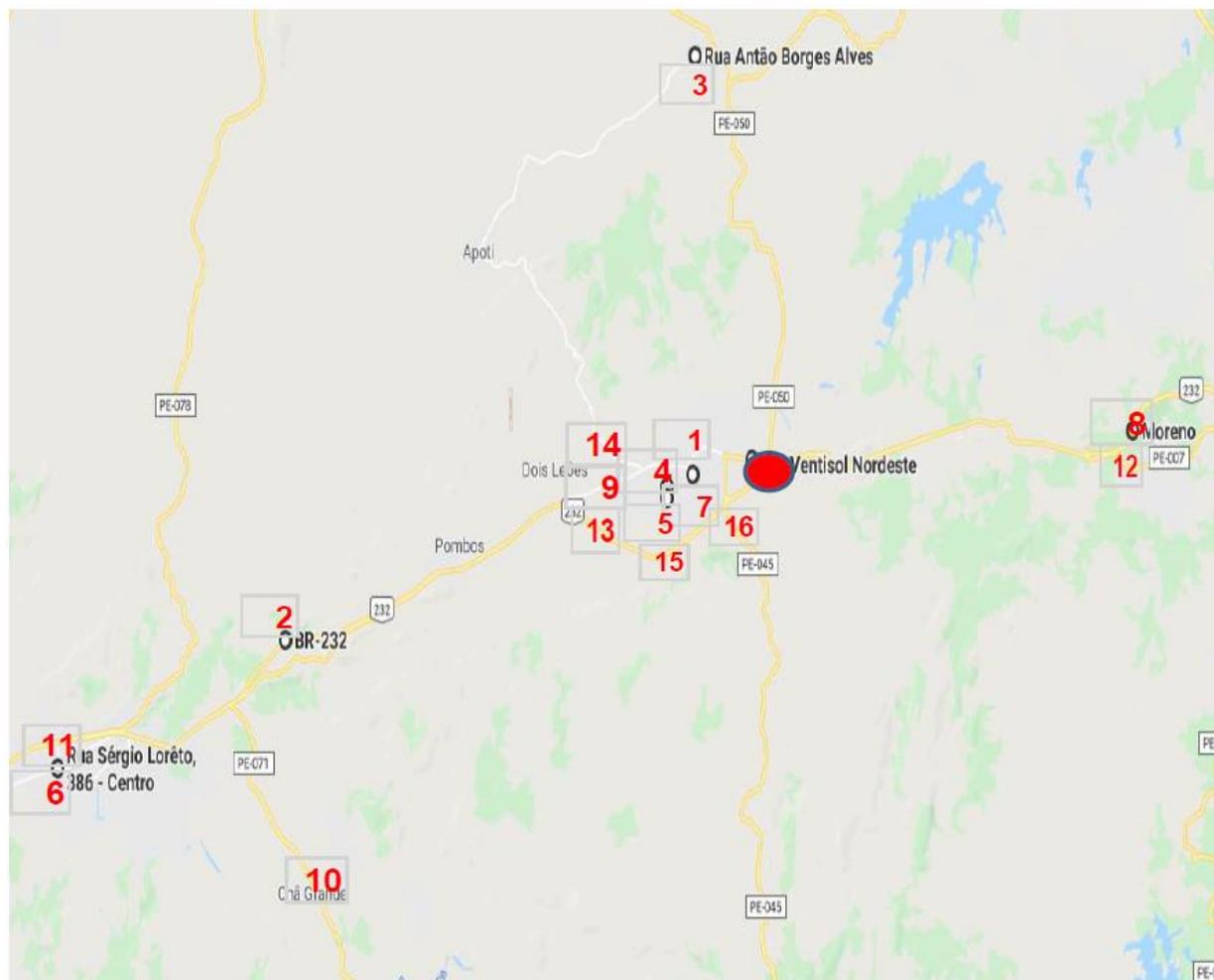
6
 Quartos

6
 Quartos

ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA – CNPJ 00.150.505/0001-32
Rua Castro Alves n° 908 – 6° andar – CEP: 01532-000 - Fone: (11) 3399 2541 - Fax: (11)
3399 3591

E-mail: anexxaengenharia@gmail.com – São Paulo - SP

ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA
CREA N° 0599486



Mapa de Localização fonte: www.googlemaps.com.br

ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMÉRCIO LTDA – CNPJ 00.150.505/0001-32
Rua Castro Alves nº 908 – 6º andar – CEP: 01532-000 - Fone: (11) 3399 2541 - Fax: (11) 3399 3591
E-mail: anexxaengenharia@gmail.com – São Paulo - SP

ANEXO IV

**CÁLCULO DA PARÇELA DE TERRENO –
REGRESSÃO LINEAR**

Dado	Endereço	Complemento
* 1	Avenida Henrique de Holanda, 400	VITÓRIA DE SANTO ANT...
2	Rodovia Br-232 - Distrito Industrial	VITÓRIA DE SANTO ANT...
* 3	Rua Antão Borges Alves - Bela Vista	VITÓRIA DE SANTO ANT...
4	Avenida Mariana Amália - Matriz	VITÓRIA DE SANTO ANT...
5	Rus Jesus de Nazare, 127	VITÓRIA DE SANTO ANT...
* 6	Rua Sérgio Loreto, 386 - Gravatá Ce...	VITÓRIA DE SANTO ANT...
7	Estrada Natuba, 17 - São Vicente de...	VITÓRIA DE SANTO ANT...
8	Rodovia BR-232, 81, Moreno	VITÓRIA DE SANTO ANT...
* 9	Rodovia BR-408 - Centro, Paudalho	VITÓRIA DE SANTO ANT...
10	Estr. Serraria, s/n - Caiçara	VITÓRIA DE SANTO ANT...
11	PE-071 - Chã Grande	VITÓRIA DE SANTO ANT...
12	Rua Josilene Maria de Carvalho, 100...	VITÓRIA DE SANTO ANT...
13	Av. José Celestino da Silva, Caja	VITÓRIA DE SANTO ANT...
14	Rodovia BR - 232 - Moreno	VITÓRIA DE SANTO ANT...
15	100m da Altura do Km 49 da BR 232	VITÓRIA DE SANTO ANT...
16	Rua Ailza Maria da Silva , Centro	VITÓRIA DE SANTO ANT...

Dado	Informante	Área Total	Localização	Aproveita...
*	1 Camilo Imóveis (81) 98865-6319	10.000,00	1	0
	2 Camilo Imóveis (81) 98865-6319	78.039,00	0	0
*	3 Rivoli Imoveis (81) 99668-7788	400.000,00	0	0
	4 Rivoli Imoveis (81) 99668-7788	30.000,00	0	1
	5 Rede ZN Imoveis (81) 3071-6300	50.000,00	0	1
*	6 Maria das Graças Medeiros (81) 3155-3386	90.000,00	0	1
	7 Vladirene Silva Corretora (81) 99917-2217	52.000,00	1	1
	8 Samuel Marques Negócios (81) 99828-1380	150.000,00	0	0
*	9 True Imobiliaria (81) 98648-6633	286.043,00	0	0
	10 Armando Nogueira (81) 3019-3333	97.000,00	1	1
	11 Maria de Jezus (81) 99117-3372	120.000,00	0	0
	12 Josefa Luciana Castelo Branco (81) 99618-...	77.000,00	0	0
	13 Sr. André Freire (81) 99756-0381	55.000,00	0	1
	14 Capitania Imoveis (81) 99269-3029	80.000,00	0	0
	15 Sr. Archimedes (81) 99990-3222	50.000,00	1	1
	16 Mozart Imóveis (81) 3426-8292	30.000,00	0	1

	Dado	valor unit.
*	1	120,00
	2	17,94
*	3	12,50
	4	16,67
	5	16,00
*	6	5,56
	7	28,85
	8	31,00
*	9	12,24
	10	51,55
	11	26,67
	12	18,18
	13	29,09
	14	25,00
	15	39,18
	16	28,33

Resultados Estatísticos

Modelo

GLEBA

Dados e Variáveis

Total Dados / Considerados = 16 / 12

Total Variáveis / Consideradas = 4 / 4

Coefficientes da Regressão / Estimativa

Correlação = 2 - 0,8443416 / 0,8443416

Determinação = 2 - 0,7129128 / 0,7129128

R2 Ajustado = 2 - 0,6052551 / 0,6052551

Testes de Hipóteses

F Calculado = 6,622

Significância do Modelo = 0,05

Durbin Watson =

Normalidade dos Resíduos

-1 e +1 desvios padrões = 75%

-1,64 e +1,64 desvios padrões = 100%

-1,96 e +1,96 desvios padrões = 100%

Diversos

Desvio Padrão = 6,4704

Outliers do Modelo = 0 (0,00%)

Opções de Cálculo = Geral

Significância dos Regressores

Variáveis	Equação	t Calculado	Significância
Área Total	$\ln(x)$	2,21	5,81
Localização	x	1,82	10,68
Aproveitamento	x	1,61	14,58
valor unit.	x		

Estimativas

Modelo

GLEBA

Endereço

Endereço: Rodovia PE-050 - Bairro Engenho Conceição

Complemento: GLEBA

Bairro: DISTRITO INDUSTRIAL

Município: VITÓRIA DE SANTO ANTÃO

UF: PE

Variáveis

Área Total = 200.000,00

Localização = 1

Aproveitamento = 1

Valor Unitário

Máximo (20,86%): 68,43

Médio: 56,62

Mínimo (20,86%): 44,81

Valor Total

Máximo: 13.687.909,59

Médio: 11.325.253,60

Mínimo: 8.962.597,61

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Função Estimativa

Modelo : GLEBA

Função Estimativa:

valor unit. =
-143,3334615
+14,5494983 * ln (Área Total)
+10,56370059 * Localização
+11,79828425 * Aproveitamento

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Área Total	72419,9167	2,21	+14,5499	ln(x)	11,45
Localização	0,0000	1,82	+10,5637	x	54,22
Aproveitamento	0,0000	1,61	+11,7983	x	60,55
valor unit.	19,4839	T-Indep	-143,333	x	

Análise de Sensibilidade

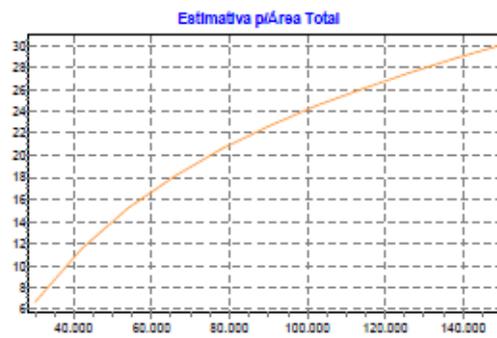
Modelo : GLEBA

Variável: Área Total

Amplitude: de 30000 a 150000

Valor Médio: 72419,9

Valores Calculados: de 6,66128 a 30,0785



Análise de Sensibilidade

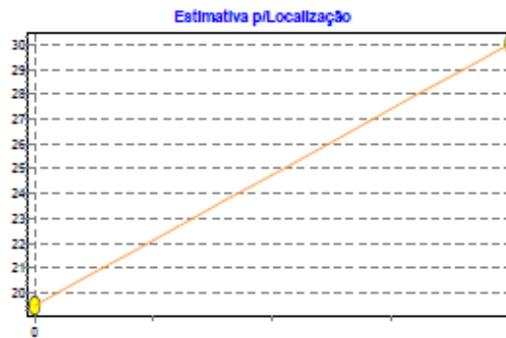
Modelo : GLEBA

Variável: Localização

Amplitude: de 0 a 1

Valor Médio: 0

Valores Calculados: de 19,4839 a 30,0476



Análise de Sensibilidade

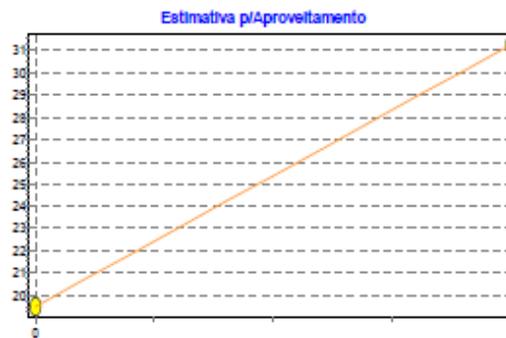
Modelo : GLEBA

Variável: Aproveitamento

Amplitude: de 0 a 1

Valor Médio: 0

Valores Calculados: de 19,4839 a 31,2822

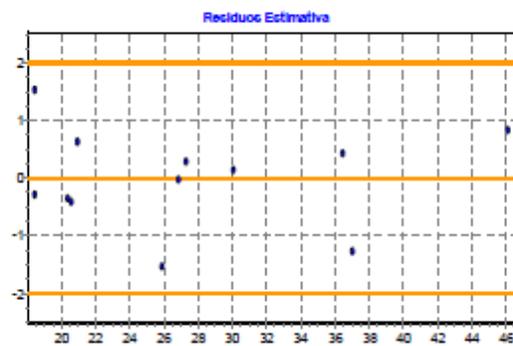


Dad	Preço Observado	Valor Estimado	Residuo	Residuo Relativo	Residuo/DP Estimativa	Residuo/DP Regressão
2	17,94	20,57	-2,63	-14,66%	-0,40	-0,40
4	16,67	18,45	-1,78	-10,73%	-0,27	-0,27
5	16,00	25,89	-9,89	-61,82%	-1,52	-1,52
7	28,85	37,02	-8,17	-28,34%	-1,26	-1,26
8	31,00	30,07	0,92	2,97%	0,14	0,14
10	51,55	46,09	5,45	10,57%	0,84	0,84
11	26,67	26,83	-0,16	-0,60%	-0,02	-0,02
12	18,18	20,37	-2,19	-12,08%	-0,33	-0,33
13	29,09	27,27	1,81	6,22%	0,27	0,27
14	25,00	20,93	4,06	16,27%	0,62	0,62
15	39,18	36,45	2,72	6,95%	0,42	0,42
16	28,33	18,45	9,87	34,84%	1,52	1,52

Dad	Varição Inicial	Varição Residual	Varição Explicada
2	7,62%	2,06%	9,86%
4	9,81%	0,95%	13,38%
5	11,08%	29,21%	3,78%
7	0,18%	19,96%	-7,77%
8	1,12%	0,25%	1,48%
10	50,10%	8,87%	66,71%
11	0,04%	0,00%	0,05%
12	7,24%	1,44%	9,57%
13	0,25%	0,97%	-0,03%
14	0,48%	4,94%	-1,31%
15	11,95%	2,21%	15,87%
16	0,07%	29,08%	-11,60%

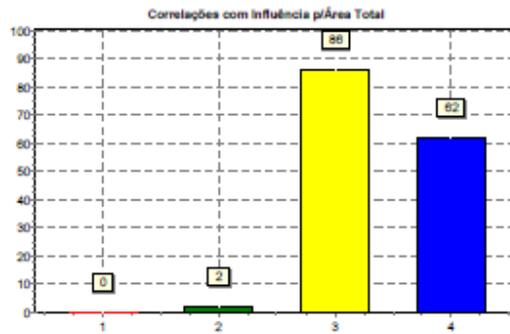
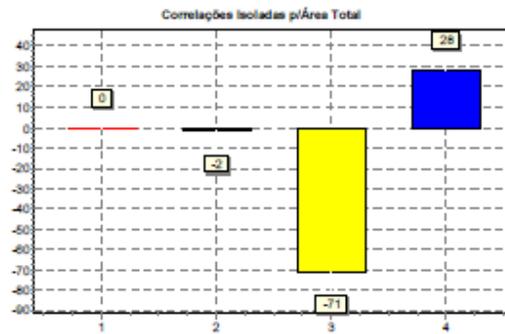
Análise dos Resíduos

Modelo : GLEBA



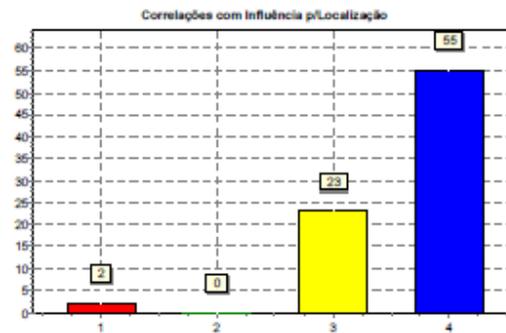
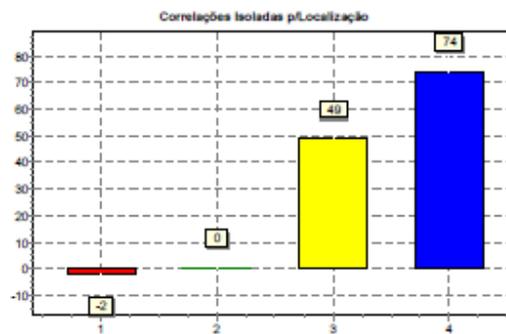
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : GLEBA



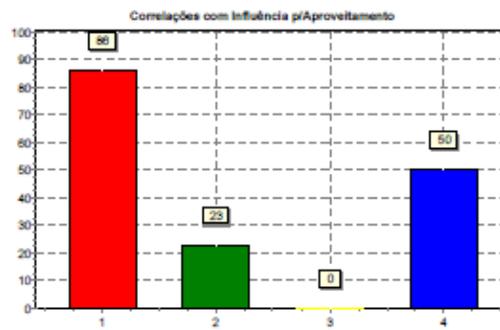
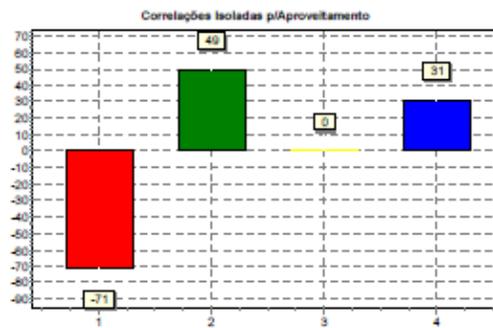
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : GLEBA



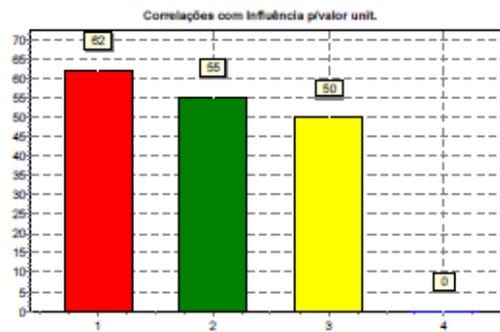
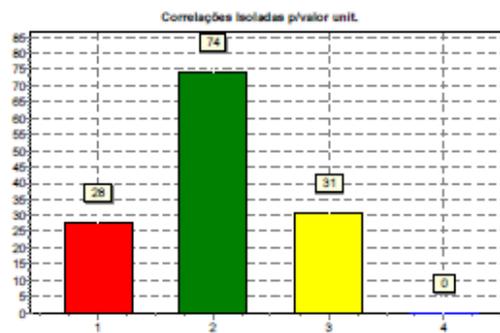
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : GLEBA



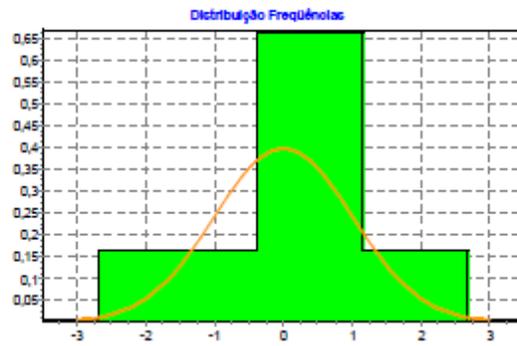
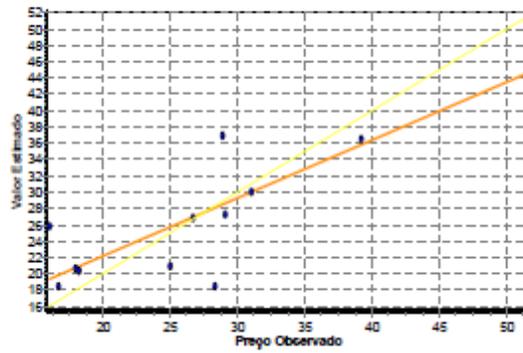
Correlações Isoladas e com Influência

Modelo : GLEBA



Testes de Aderência

Modelo : GLEBA



ANEXO V

GRAU DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO

Especificação do Laudo nº	5916.23.89.2020	23/09/2020						
Índex	PARCELA DE TERRENO							
Endereço	VITORIA DE SANTO ANTÃO - PE - RS							
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - IMÓVEIS URBANOS								
MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO - utilização de MODELO DE REGRESSÃO LINEAR - NBR-14.853-2								
Tabela 1 - Grau de Fundamentação no caso de utilização de Modelos de Regressão Linear								
Item	Descrição	Determinação do Grau de Fundamentação						
1	Caracterização do imóvel avaliando	Grau II - Completa quanto a todas as variáveis analisadas			3	Grau III		
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	para Grau II	5 (n+1)	24	número de variáveis independentes consideradas no modelo	3	1	Grau I
		para Grau I	4 (n+1)	16	k = nº de variáveis independentes			
		para Grau I	3 (n+1)	12	nº de dados considerados no modelo	12		
3	Identificação dos dados de mercado	Grau II - Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem			2	Grau II		
4	Extração	Ordem de Variáveis extraídas		1		2	Grau II	
		a) se medidas do avaliado atende a:	> 100% Lim. Amostral Superior < 50% Lim. Amostral Inferior		sim			
5	Nível de significância a (parâmetro do teste de duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste binomial)	Nível de Variáveis		Nível de Variáveis		2	Grau II	
		para o Grau II = < 10%	para o Grau I = < 20%	para o Grau I = < 30%				
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Student	para o Grau II = < 1%		para o Grau I = < 2%		para o Grau I = < 5%		
		Nível de Significância Obtido no Modelo		0,01%		3		Grau III
ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Modelo de Regressão Linear - Tabela 2								
Tabela 2 - Enquadramento do Laudo segundo seu Grau de Fundamentação			Verificação da Tabela 1 x Tabela 2 ENQUADRAMENTO de acordo com Tabela 2					
Graus			Enquadramento Tabela 2			Grau Possível		
Pontos Mínimos			Pontos Obtidos			Total		
Ítem Obrigatório no grau correspondente			Pontos de Ítem obrigatório			2,4,5 e 6		
Pontos Mínimos			Ítem			5		
demais Ítem			Ítem			5		
Pontos Mínimos			Ítem			13		
Pontos Máximos possíveis			Grau de Fundamentação após Enquadramento da Tabela 2			13		
			Ítem de pontos obtido			Grau I		
			Ítem de pontos obrigatório não foram atendidos			Ítem obrigatório não foram atendidos		
ENQUADRAMENTO SEGUNDO O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Item 9.2.1.1 de NBR 14853-2								
9.2.1.1 - Para atingir o Grau II, são obrigatórios:								
a	apresentação do laudo na modalidade completa (em todos os ítem de A a H);	atendeu			Grau II			
b	apresentação de análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação de coerência do comportamento de variação das variáveis em relação ao mercado;	atendeu						
c	bem como as suas elasticidades em torno do ponto de estimação;	atendeu						
d	identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação;	atendeu						
d	adoção de estimativa de tendência central	atendeu						
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO FINAL DO LAUDO								
Grau I								
GRAU DE PRECISÃO - IMÓVEIS URBANOS								
MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO - utilização de MODELO DE REGRESSÃO LINEAR ou TRATAMENTO POR FATORES - NBR-14.853-2								
Tabela 5 - Grau de Precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores			Amplitude OBTIDA do Intervalo de confiança de 90% em torno da estimativa de tendência central					
Descrição	Valores unitários			Amplitude Obtida				
	II	I	I	IC - Mínimo	16,01%			
Amplitude do Intervalo de confiança de 90% em torno da estimativa de tendência central	** (menor ou igual)			Médio	36,02%			
	30%	40%	50%	IC - Máximo	16,01%			
GRAU DE PRECISÃO FINAL: atendimento a Tabela 5 de NBR 14853-2								
Grau II								

São Paulo
 - 23 de setembro de 2020 -
 Empresa ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COM. LTDA
 CNPJ / MF: 00.150.5069001-02

Engº MARIO RUBIANO FLHO
 CREA/SP: 0601522970
 Responsável Técnico

ANEXO VI

ORÇAMENTO SINTETICO

ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMERCIO LTDA
 CREA 0599486
 LAUDO DE AVALIAÇÃO N° 5860.05.06.2020

CÁLCULO DA PARCELA DA CONSTRUÇÃO - ORÇAMENTO SINTÉTICO

FICHA TÉCNICA				
Rodovia PE-050 - Bairro Engenho Conceição, Distrito Industrial José Augusto Ferrer - Vitória de Santo Antão, PE				
Tipologia - 2.1.3 - COMERCIAL/SERVIÇO/INDUSTRIAL - GALPÃO - PADRÃO MÉDIO - SEM ELEVADOR				
CIDADE: VITÓRIA DE SANTO ANTÃO - PE 2,230				
ÁREA DO TERRENO: (Implantação)		200.000,00		
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL		30.694,00		
ORÇAMENTO SINTÉTICO				
Etapas construtivas publicada na revista "CONSTRUÇÃO MERCADO" - nº 184 pg.54	Etapas construtivas revista construção	Paradigma - 100 % executado		Orçamento sintético: Valor estimado por etapa
Serviços Preliminares	1,00%	100,00%	1,00%	R\$ 2.042.707,65
Movimento de terra	1,00%	100,00%	1,00%	R\$ 2.042.707,65
Fundações especiais	4,00%	100,00%	4,00%	R\$ 8.170.830,60
Infra-estrutura	3,00%	100,00%	3,00%	R\$ 6.128.122,95
Superestrutura	28,00%	100,00%	28,00%	R\$ 57.195.814,18
Vedação	3,00%	100,00%	3,00%	R\$ 6.128.122,95
Esquadrias	10,00%	100,00%	10,00%	R\$ 20.427.076,40
Cobertura	0,50%	100,00%	0,50%	R\$ 1.021.353,82
Instalações hidráulicas	10,00%	100,00%	10,00%	R\$ 20.427.076,40
Instalações elétricas	4,20%	100,00%	4,20%	R\$ 8.579.372,13
Impermeabilização e Isolação térmica	2,50%	100,00%	2,50%	R\$ 5.106.786,12
Revestimentos (pisos, paredes e forros)	20,10%	100,00%	20,10%	R\$ 41.058.423,75
Vidros	2,00%	100,00%	2,00%	R\$ 4.085.415,30
Pintura	6,00%	100,00%	6,00%	R\$ 12.256.245,00
Serviços complementares	0,70%	100,00%	0,70%	R\$ 1.429.895,35
Elevadores/Equipamentos fixos	4,00%	100,00%	4,00%	R\$ 8.170.830,60
Subtotal	0,00%	100,00%	100,00%	R\$ 204.270.764,93
CUB - Custo Unitário básico de PE		R\$ 2.210,52/m²		
ref. padrão R8-N, AGOSTO de 2020				
fonte: http://www.sinduscon-pe.com.br				
conforme Lei 4.591, de 16/12/1964 e disposto na				
na NBR 12.721 de ABNT				
na formação do CUB não foram incluídos os itens				
descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06				
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL		30.694,00m²		
conforme quadro de áreas disponibilizado pelo próprio				
sítio				
VALOR DA OBRA NOVA - (QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO)		R\$ 151.311.577,72		
BDI		35,00%		
VALOR DA OBRA NOVA - (QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO) - COM BDI		R\$ 204.270.764,93		
Depreciação - Método Ross- Heldecke		0,950		
le -12	5 anos			
lr - 70 anos Tabela 1	65 anos			
relação le/lr =	7,69%			
Estado da edificação				
C-regular				
Tabela 2 - k =	0,8580			
Fator de adequação ao obsolescimento e ao				
Foc = R + K * (1-R)				
Foc =	0,886			
VALOR DA PARCELA DE CONSTRUÇÃO		R\$ 194.057.226,68		
VALOR DA PARCELA DE TERRENO		R\$ 11.300.000,00		
VALOR PATRIMONIAL BRUTO		R\$ 205.357.226,68		

ANEXXA ENGENHARIA CONSULTORIA E COMERCIO LTDA - CNPJ 00.150.505/0001-32
 Rua José Getúlio nº 373 conj. 02 - CEP: 01509-001 - Fone: (11) 3399 2541 - Fax: (11) 3399 3591
 E-mail: anexxaengenharia@gmail.com - São Paulo - SP

CÁLCULO DO BDI

CONCEITO: taxa correspondente a despesas diretas e indiretas e lucro, para a execução de serviços, incidentes sobre a soma dos custos materiais, mão de obra, equipamentos, etc.	
1) Despesas eventuais	4,00%
2) Perda de materiais e depreciação de equipamentos	1,50%
3) Riscos: como chuvas, perdas de eficiência da mão de obra, falta de mão de obra especializada	1,00%
4) Rateio da Administração do Escritório Central	0,85%
5) Impostos	6,00%
6) Despesas financeiras	5,00%
7) Bonificação	8%
8) PIS	0,65%
9) Lucro	8,00%
TOTAL DA TAXA DE BDI	35,00%

ENCARGOS SOCIAIS (considerados nos orçamentos sintéticos) publicado na revista "Construção Mercado nº 152, ano 07, março 2014, pg.102

TAXAS de leis sociais e riscos do trabalho (%) - horista	129,34%
TAXAS de leis sociais e riscos do trabalho (%) - mensalista	78,33%
Custos complementares com a M.O. (vale transporte, café da manhã, refeição, seguro e e.p.)	54,65%
Total	191,54%



ANEXXA Engenharia Consultoria e Comércio Ltda.

Dados Cadastrais

- Razão Social: Anexxa Engenharia Consultoria e Comércio Ltda.
- CNPJ: 00.150.505/0001-32
- Inscrição Estadual: Isenta
- Inscrição Municipal: 2.281.648-8
- Endereço: Rua Castro Alves, 908 – 6º andar – Aclimação – São Paulo/SP – CEP: 01532-000
- Telefone: (11) 3399-2541
- Fax: (11) 3399-3591
- Home Page: www.anexxaengenharia.com.br
- E-mail: anexxaengenharia@gmail.com

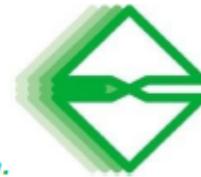
Histórico

Empresa fundada em 1993 para atuar no ramo da construção civil, iniciou suas atividades na área específica de obras, oferecendo serviços de locação de equipamentos.

Com os efeitos econômicos e, visando atender uma demanda de mercado, os sócios começaram a atuar no segmento de consultoria imobiliária, prestando assessoria na aquisição de imóveis e fornecendo apoio técnico para financiamento junto ao SFH.

Destarte, iniciaram-se as avaliações de glebas para fins de desapropriação e estudos de mercado para a implantação de novos empreendimentos, os quais propiciaram a execução de algumas projeções de fluxo de caixa que garantiriam bons empreendimentos.

Assim, sucessivamente, o leque de serviços oferecidos foi ficando cada vez mais aberto e consistente, exigindo maior foco da equipe técnica para a área de consultoria imobiliária, com aperfeiçoamento em engenharia de avaliações.



ANEXXA Engenharia Consultoria e Comércio Ltda.

Sociedade Técnica

- **Arquiteta Leda Galvão Felix da Cunha Rubiano (CAU A14167-4)**, sócia fundadora da Anexxa Engenharia, graduada em Arquitetura e Urbanismo, é a representante legal e diretora executiva da empresa. Atua na área comercial e imobiliária, com experiência de mais de 15 anos nas várias interfaces do empreendimento imobiliário.
- **Engenheiro Civil Mario Rubiano Filho (CREA 060.150.297-0)**, sócio fundador da Anexxa, graduado em 1986 pela Universidade Federal de São Carlos, acumula mais de 20 anos de experiência só na área de avaliação imobiliária, tendo iniciado suas atividades no segmento como engenheiro avaliador do Bradesco, onde foi gerente regional da extensão de Caxias do Sul. É membro titular do IBAPE-SP, além de ser pós graduado em Controle Ambiental, Georreferenciamento Rural e MBA Executivo.

Principais Clientes

- PETROS – Fundação Petrobras de Seguridade Social
- PREVI – Caixa de Previdência dos Funcionários do Banco do Brasil
- ANEAS – Associação Nóbrega de Educação e Assistência Social
- Banco Credit-Suisse (Brasil)
- Banco Itau-Unibanco S/A
- Banco Bracce
- Banco Paulista
- CEF - Caixa Econômica Federal – RSN Governo de São Paulo
- ECT - Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos
- Quatá Investimentos



ANEXXA Engenharia Consultoria e Comércio Ltda.

Atividades Técnicas

- **Avaliações Patrimoniais:** Parametrizadas pela NBR 14.653, podem ser trabalhadas por metodologias diretas e indiretas, fazendo-se uso do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, Método da Quantificação do Custo e, Método da Capitalização da Renda, buscando-se atingir máxima fundamentação e precisão. Atuamos em todo o território nacional, atendendo as diversas tipologias imobiliárias para determinação de valores para compra e venda e locação.
- **Estudos de Mercado:** Amparados pelas Normas Brasileiras, desenvolvemos estudos de mercado imobiliário setorial para fins de aquisição ou investimentos. Possuímos Banco de Dados próprio e dispomos de pesquisadores regionais e setoriais que permitem constante atualização.
- **Análises de Viabilidade Econômico-Financeira:** Destinada às áreas financeira e contábil, de empresas do setor privado e economia mista, nos ramos de atividade de comércio, indústria e prestação de serviços. Trata-se de estudo de extrema importância para a determinação do valor presente de imóveis tipicamente geradores de renda.
- **Consultorias:** A equipe da Anexxa Engenharia está plenamente capacitada para prestar serviços de consultoria imobiliária, seja na área de avaliações, seja na elaboração de estudos de "Best Use". Com efeito, a atuação de nossos profissionais ao longo de mais de 10 anos de existência da empresa permitiu-nos acumular vasto "know-how" na elaboração de pareceres técnicos segundo preconizam as mais rigorosas normas técnicas existentes.
- **Avaliações para Garantia:** Determinando-se a liquidez e demanda por setor e região, a partir de estudo minucioso do mercado imobiliário do segmento com atenção ao processo político-econômico atual.
- **Avaliações para Desapropriações:** Amparados nas normativas específicas e de registros públicos, os relatórios tem valor superior ao de simples avaliação técnicas, prestando como instrução nos processos judiciais, visto que a sociedade técnica atua em algumas varas cíveis como peritos judiciais.
- **Assistência Técnica Judicial:** Em conformidade com as normas vigentes de avaliação, normas de apoio técnico ao judiciário e leis de registros públicos, acompanhamos tecnicamente ações judiciais de execução e de renovatórias de contratos de locação, apresentando laudos e contestações após diligencias e apresentação de quesitos.