



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ÍNDICE

DEFINIÇÕES	1
1. SUMÁRIO DA OFERTA	15
2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA .	37
3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	41
Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta	43
Posição Patrimonial antes da Oferta	43
Posição Patrimonial após a Oferta	43
Histórico das Negociações	44
Emissões Anteriores de Cotas do Fundo.....	45
Características da Oferta	52
A Oferta.....	52
Principais Características das Cotas da Primeira Emissão.....	52
Montante Inicial da Oferta e quantidade de Cotas objeto da Oferta	52
Direito de Preferência	53
Lote Adicional	54
Lote Suplementar.....	54
Distribuição Parcial	55
Regime de distribuição das Novas Cotas	56
Preço de Emissão ou Preço de Subscrição	56
Forma de subscrição e integralização	56
Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo.....	56
Características, vantagens e restrições das Cotas	57
Público Alvo da Oferta.....	57
Destinação dos recursos.....	58
Critério de Precificação dos Ativos do Fundo.....	64
Pedidos de Subscrição.....	64
Período de Distribuição	65
Registro da Oferta	65
Plano de Distribuição	65
Oferta Não Institucional	67
Critério de colocação da Oferta Não Institucional	69
Oferta Institucional.....	70
Critério de colocação da Oferta Institucional.....	71
Disposições comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	72
Procedimento de Alocação	73
Alocação e liquidação da Oferta	73
Formador de Mercado	75
Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta.....	75
Negociação e custódia das Novas Cotas na B3.....	77
Inadequação de investimento	78
Contrato de Distribuição.....	78
Condições Precedentes.....	78
Regime de distribuição das Novas Cotas	82
Comissionamento do Coordenador Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta.....	82
Data de Liquidação.....	83
Instituições Participantes da Oferta.....	83
Cronograma indicativo da Oferta	84
Demonstrativo dos custos da Oferta.....	86
Política de divulgação de informações da Oferta e do Fundo	87
Regulamento	87



Outras informações	88
Informações periódicas do Fundo	89
Estudo de Viabilidade.....	89
Demonstrações financeiras do Fundo	91
Declaração nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400	91
4. FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA	93
Base Legal	95
Duração.....	95
Público Alvo.....	95
Objetivo.....	95
Política de Investimento	95
Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços.....	96
Política de distribuição de resultados	96
Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo.....	97
Perfil do Administrador.....	98
Perfil do Coordenador Líder.....	99
Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos	99
Perfil da REC	100
Cinco Principais Fatores de Riscos.....	102
Risco de o Fundo não captar o Montante Mínimo da Oferta	102
Risco relativo à rentabilidade do Fundo.....	103
Risco de discricionariedade do Gestor e do Administrador na tomada de decisões de investimento	103
Risco relativos à inexistência de Imóveis Alvo e/ou outros Ativos Alvo que se enquadrem na Política de Investimento do Fundo	104
Riscos relativos às receitas mais relevantes	104
5. FATORES DE RISCO	107
Fatores macroeconômicos relevantes	109
Riscos Institucionais	109
Riscos de influência de mercados de outros Países	110
Riscos referentes aos impactos causados por pandemias.....	111
Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de Fundos de Investimento Imobiliários	111
Risco de Instabilidade Política	112
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária de determinados Ativos.....	113
Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário	113
Riscos do Uso de Derivativos	113
Liquidez Reduzida das Novas Cotas.....	113
Riscos de Mercado Relacionado à Variação no Valor e na Rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros.....	114
Riscos relacionados ao Fundo.....	114
Risco relativo à rentabilidade do Fundo.....	114
Risco de discricionariedade do Gestor e do Administrador na tomada de decisões de investimento	115
Riscos tributários	115
Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas.....	116
Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário	116
Risco Operacional.....	116
Risco referente a outros títulos e valores mobiliários	117
Demais riscos jurídicos.....	117
Risco relativo à restrição de negociação das Novas Cotas antes do encerramento da Oferta	117



Risco do Estudo de Viabilidade	117
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta	118
Risco Relativo à Inexistência de ativos que se Enquadrem na Política de Investimentos do Fundo	118
Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo	118
Risco de crédito de ativos financeiros	118
Risco de Crédito a que estão sujeitos os Ativos Alvo	119
Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI	119
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário	119
Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido	119
Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas.....	120
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo.....	120
Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro.....	120
Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH.....	120
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos.....	121
Risco de desvalorização de imóveis que venham a integrar o Patrimônio do Fundo.....	121
Riscos relativos às receitas projetadas e às despesas mais relevantes.....	121
Risco de desenvolvimento/construção das obras dos empreendimentos imobiliários.....	122
Risco de aumento dos custos de construção	122
Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados.....	122
Risco de Não Concretização da Oferta	122
Risco de o Fundo não captar o Montante Inicial da Oferta.....	122
Risco de o Fundo não captar o Montante Mínimo da Oferta	123
Risco de diluição decorrente de novas emissões de cotas	123
Inexistência de garantia de eliminação de riscos	123
Desempenho passado	123
Revisões e/ou atualizações de projeções.....	123
Riscos de despesas extraordinárias	124
Riscos de alterações nas práticas contábeis.....	124
Riscos de eventuais reclamações de terceiros.....	124
Riscos relacionados ao Gestor	125
Risco relativo à não substituição do Administrador	125
Risco de Governança	125
Risco de desvalorização dos imóveis	125
Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo.....	125
Riscos de engenharia	125
Riscos relativos às receitas mais relevantes	126
Inexistência de garantia de eliminação de riscos	126
Riscos próprios dos Ativos Alvo	127
Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário.....	127
Riscos Relacionados aos Imóveis Alvo	127
Risco relacionado à aquisição de Imóveis.....	127
Risco da não aquisição dos Imóveis-Alvo Oferta ou aquisição em condições diversas daqueles previstas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade	128
A diligência jurídica apresentou escopo restrito.....	128
Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo	128
Riscos relativos à inexistência de Imóveis Alvo e/ou outros Ativos Alvo que se enquadrem na Política de Investimento do Fundo	128



Danos materiais e responsabilidade civil decorrentes do uso dos imóveis.....	129
Risco de desapropriação e de sinistro	129
Riscos de eventuais reclamações de terceiros	130
Risco das Contingências Ambientais	130
Riscos relacionados aos contratos de locação	130
Riscos de não renovação dos contratos de locação	130
Riscos de rescisão dos contratos de locação sem o pagamento da indenização	131
Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis	131
Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais.....	131
Risco de alterações na Lei do Inquilinato	132
Informações contidas neste Prospecto Definitivo.	132
Demais riscos	132
6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO.....	133
I. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo.....	135
A) IOF/Títulos.....	135
B) IOF/Câmbio.....	135
C) IR.....	135
(i) Cotistas residentes no Brasil	135
(ii) Cotistas residentes no exterior	136
II. Tributação aplicável ao Fundo	137
A) IOF/Títulos.....	137
B) IR.....	137
C) Outras considerações.....	137
7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA.....	139
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder	141
Relacionamento do Administrador com o Gestor	141
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor	141
Relacionamento do Administrador com o Escriturador.....	142
Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador.....	142
Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder	142
Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador	142
Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor.....	142
ANEXOS	143
Anexo I Instrumento de Constituição do Fundo	145
Anexo II Regulamento vigente.....	179
Anexo III Atos de Aprovação da Oferta	213
Anexo IV Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	229
Anexo V Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	233
Anexo VI Estudo de Viabilidade.....	237
Anexo VII Informe Anual do Fundo - Anexo 39 V da Instrução CVM 472	273
Anexo VIII Laudos de Avaliação do Imóvel Camaçari II e do Imóvel Camaçari III	279

DEFINIÇÕES

Para os fins deste Prospecto Definitivo, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula terão os significados atribuídos a eles abaixo.

Outros termos e expressões iniciados em letra maiúscula e contidos neste Prospecto Definitivo que não tenham sido definidos nesta Seção terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

"Administrador"	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011.
"ANBIMA"	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
"Anúncio de Encerramento"	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Anúncio de Início"	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Aplicação Mínima Inicial" ou "Investimento Mínimo por Investidor"	É o valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor de 143 (cento e quarenta e três) Novas Cotas, equivalente ao montante de R\$10.054,33 (dez mil e cinquenta e quatro reais e trinta e três centavos). O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.
"Assembleia Geral de Cotistas"	Indistintamente, uma Assembleia Geral Ordinária, uma Assembleia Geral Extraordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.
"Assembleia Geral Extraordinária"	Qualquer Assembleia Geral de Cotistas que não seja uma Assembleia Geral Ordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.
"Assembleia Geral Ordinária"	A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, para deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador.



<p>“Ativos Alvo”</p>	<p>Significam os Imóveis Alvo, direitos reais sobre os Imóveis Alvo e (i) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre Imóveis Alvo; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham como política de investimento aplicações em imóveis ou direitos reais sobre imóveis; (iv) certificados de recebíveis imobiliários cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de distribuição pública ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação aplicável; ou (v) outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, quando considerados em conjunto.</p>
<p>“Aplicações Financeiras”</p>	<p>Significam os títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, adquiridos com a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos Alvo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor e no Regulamento.</p>
<p>“Atos de Aprovação da Oferta”</p>	<p>Os atos do Administrador datados de 11 de novembro de 2021 e 26 de novembro de 2021, por meio dos quais, observado o Direito de Preferência, foram aprovados os termos e condições da Oferta.</p>
<p>“Auditor Independente”</p>	<p>Grant Thornton Auditores Independentes, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, cj. 121 e 122, Torre 4, Cidade Monções, CEP 04571-010, inscrita no CNPJ sob o nº 10.830.108/0001-65.</p>
<p>“B3”</p>	<p>A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.</p>
<p>“BACEN”</p>	<p>O Banco Central do Brasil.</p>
<p>“Capital Máximo Autorizado”</p>	<p>O capital autorizado para novas emissões de Cotas pelo Administrador, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 24 do Regulamento, desde que limitadas ao montante máximo de R\$5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).</p>
<p>“Carta Convite”</p>	<p>É a carta convite por meio da qual os Participantes Especiais irão manifestar sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-los na celebração do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.</p>



"Carteira"	A carteira de investimentos do Fundo.
"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.
"Código ANBIMA"	Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, atualmente em vigor.
"Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Preferência"	O Comunicado ao Mercado a ser divulgado no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, elaborado nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400.
"Comunicado do Resultado de Alocação"	O Comunicado ao Mercado a ser divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e subscritas durante o Período de Subscrição, de forma a informar se o Montante Inicial da Oferta foi totalmente atingido, se foi exercida a opção de Cotas do Lote Adicional ou se a Oferta contará com a distribuição parcial.
"Condições Precedentes"	Condições precedentes para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição, conforme descritas no Contrato de Distribuição, as quais deverão ser atendidas anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM e mantidas até a Data de Liquidação da Oferta, quando as Condições Precedentes serão novamente verificadas pelo Coordenador Líder. As Condições Precedentes estão descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição - Condições Precedentes" na página 78 deste Prospecto.
"Contrato de Distribuição"	Significa o <i>"Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública da 4ª Emissão de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação do Fundo de Investimento Imobiliário REC Logística"</i> , a ser celebrado entre Coordenador Líder, o Fundo, representado pelo Administrador e o Gestor, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada.



<p>“Coordenador Líder” ou “XP Investimentos”</p>	<p>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.</p>
<p>“Cotas”</p>	<p>Correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo (incluindo as Cotas da Primeira Emissão, as Cotas da Segunda Emissão, as Cotas da Terceira Emissão e as Novas Cotas).</p>
<p>“Cotas da Primeira Emissão”</p>	<p>São as cotas objeto da primeira emissão do Fundo.</p>
<p>“Cotas da Segunda Emissão”</p>	<p>São as Cotas objeto da segunda emissão do Fundo</p>
<p>“Cotas da Terceira Emissão”</p>	<p>São as Cotas objeto da terceira emissão do Fundo.</p>
<p>“Cotas da Quarta Emissão” ou “Novas Cotas”</p>	<p>São as Cotas objeto da quarta emissão do Fundo.</p>
<p>“Cotas do Lote Adicional”</p>	<p>Significa, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de Novas Cotas que poderá ser acrescida às Novas Cotas inicialmente ofertadas em quantidade superior em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 426.682 (quatrocentas e vinte e seis mil e seiscentas e oitenta e duas) cotas adicionais, o que corresponde a R\$30.000.011,42 (trinta milhões e onze reais e quarenta e dois centavos), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, até a Data de Liquidação, sem a necessidade de novo pedido de registro da oferta à CVM ou modificação dos termos da emissão e da Oferta. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, também serão distribuídas sob regime de melhores esforços de colocação.</p>
<p>“Cotistas”</p>	<p>Os titulares de Cotas do Fundo.</p>
<p>“CRI”</p>	<p>São certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.</p>



“Critérios de Restituição de Valores”	Quaisquer valores restituídos aos Investidores nos termos deste Prospecto serão acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i> , a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.
“Custodiante”	O Administrador, conforme acima qualificado.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários - CVM.
“Data de Emissão”	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas é a Data de Liquidação do Direito de Preferência.
“Data de Início do Direito de Preferência”	A partir do 3º (terceiro) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive, conforme o cronograma indicativo da Oferta constante na página 84 deste Prospecto.
“Data de Liquidação”	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Novas Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 84 deste Prospecto, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido.
“Data de Liquidação do Direito de Preferência”	Data na qual será realizada a liquidação das Novas Cotas solicitadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, correspondente ao dia do encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência que coincide com a Data de Liquidação, conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta constante na página 84 deste Prospecto.
“DDA”	Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3.
“Decreto nº 6.306/07”	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
“Dia(s) Útil(eis)”	Qualquer dia, de segunda a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional, no estado ou na cidade de São Paulo, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3.
“Direito de Preferência”	O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e dos Atos de Aprovação da Oferta, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil contado da divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.
“Escriturador”	O Administrador, conforme acima qualificado.



<p>“Estudo de Viabilidade”</p>	<p>É o estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme constante do Anexo VI deste Prospecto.</p>
<p>“Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas”</p>	<p>Significa o fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 1,59858440447, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3ª (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).</p>
<p>“FII” ou “Fundo de Investimento Imobiliário”</p>	<p>Fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93 e Instrução CVM 472.</p>
<p>“Fundo”</p>	<p>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ nº 37.112.770/0001-36.</p>
<p>“Formador de Mercado”</p>	<p>Instituição financeira que poderá ser contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.</p> <p>O Coordenador Líder recomendou ao Fundo a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério do Administrador e do Gestor, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.</p>



	O Fundo não possui, na data da emissão das Novas Cotas, prestador de serviços de formação de mercado.
"Gestor" ou "REC"	REC GESTÃO DE RECURSOS S.A. , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, 250, conj. 216, Vila Olímpia, CEP 04552-040, inscrita no CNPJ sob nº 22.828.968/0001-43.
"Governo"	Governo da República Federativa do Brasil.
"Imóveis Alvo"	São os imóveis prontos, terrenos ou imóveis em construção, destinados à exploração de atividades logísticas, de armazenamento, distribuição, comerciais ou industriais, que podem ser objeto de investimento pelo Fundo, nos termos do Regulamento.
"Imóveis-Alvo Oferta"	Significa o Imóvel Camaçari II, Imóvel Camaçari III e o Imóvel Simões Filho, quando referidos em conjunto.
"Imóvel Camaçari II"	Fração ideal de 77% (setenta e sete por cento) do ativo imobiliário de sua propriedade da SSNC localizado no Município de Camaçari, Estado da Bahia, na Via de Ligação Camaçari-Dias D'Ávila, s/n, Lama Preta, Loteamento São José, Lote 01, Polo Petroquímico de Camaçari, devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 6.759 do 2º Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Camaçari, Estado da Bahia, composto por: (i) duas naves ou 2 (dois) galpões ou módulos, sendo o módulo CD-B com a área construída de 24.303m ² e o outro módulo CD-A com área construída de 6.600,00m ² , totalizando uma área construída de 30.903,00m ² .
"Imóvel Camaçari III"	Imóvel localizado na Cidade de Camaçari, Estado da Bahia, de sua propriedade da CSL, descrito e caracterizado na matrícula nº 21.309, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Camaçari - BA, de natureza exclusivamente comercial e empresarial, edificado numa área de terreno com 70.566,42m ² e área bruta locável total de 45.890,43m ² , composto por 10 (dez) galpões, cadastrados perante a Prefeitura Municipal de Camaçari, sob o nº 0000104688.
"Imóvel Simões Filho"	Imóvel com área bruta locável total de 21.203,74 m ² , situado na Via de Acesso II, BR-324, 178 - Quadra 2 Lote 52, Simões Filho/BA.
"Instituições Participantes da Oferta"	Em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
"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 516”	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
“Instrução CVM 555”	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
“Investidores”	Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente, no âmbito da Oferta.
“Investidores Institucionais”	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, que sejam 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 e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.089,44 (um milhão e oitenta e nove reais e quarenta e quatro centavos), que equivale à quantidade mínima de 14.224 (catorze mil e duzentas e vinte e quatro) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.
“Investidores Não Institucionais”	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor igual ou inferior a R\$1.000.019,13 (um milhão e dezenove reais e treze centavos) que equivale à quantidade máxima de 14.223 (catorze mil e duzentas e vinte e três) Novas Cotas.
“Investimentos Temporários”	Significa, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, a aplicação dos recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, os quais deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez comptível com as necessidades do Fundo.



"IOF/Câmbio"	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
"IOF/Títulos"	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
"IR"	Imposto de Renda.
"Lei nº 6.385/76"	Lei nº6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"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.
"Lote Adicional"	São as Cotas do Lote Adicional que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas da Oferta, ou seja, até R\$30.000.011,42 (trinta milhões e onze reais e quarenta e dois centavos), correspondente a 426.682 (quatrocentas e vinte e seis mil e seiscentas e oitenta e duas) Novas Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
"Lote Suplementar"	Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400.
"Montante Inicial da Oferta"	Montante inicial de R\$150.000.057,10 (cento e cinquenta milhões e cinquenta e sete reais e dez centavos), correspondente a, inicialmente, 2.133.410 (dois milhões, cento e trinta e três mil e quatrocentas e dez) Novas Cotas, podendo ser (i) diminuído em virtude da distribuição parcial ou (ii) aumentado em virtude das Cotas do Lote Adicional.
"Montante Mínimo da Oferta"	O volume mínimo da Oferta será de R\$59.999.952,53 (cinquenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e três centavos), correspondente a 853.363 (oitocentas e cinquenta e três mil e trezentas e sessenta e três) Novas Cotas.



"Oferta"	Oferta pública de distribuição de Cotas da Quarta Emissão do Fundo.
"Oferta Institucional"	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
"Oferta Não Institucional"	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
"Participantes Especiais"	São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta por meio de Carta Convite, para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
"Patrimônio Líquido"	Significa a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
"Pedido de Subscrição"	<p>Significa o pedido de subscrição das Novas Cotas, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, firmado por Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Subscrição, observado o Investimento Mínimo por Investidor, bem como por Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.089,44 (um milhão e oitenta e nove reais e quarenta e quatro centavos).</p> <p>Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 27, o Pedido de Subscrição (i) contém as condições de subscrição e integralização das Novas Cotas, (ii) as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de distribuição parcial da Oferta, (iii) possibilita a identificação dos Investidores Não Institucionais da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada e (iv) contém termo de obtenção de cópia deste Prospecto.</p>
"Período de Distribuição"	A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.



<p>“Período de Exercício do Direito de Preferência”</p>	<p>O período compreendido entre os dias 03 de dezembro de 2021 (inclusive) e 16 de dezembro de 2021 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto na Seção “Características da Oferta”, na página 52 deste Prospecto.</p>
<p>“Período de Subscrição”</p>	<p>Para fins do recebimento dos Pedidos de Subscrição, o período compreendido entre os dias 03 de dezembro de 2021 (inclusive) e 17 de dezembro de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 84 deste Prospecto.</p>
<p>“Pessoas Vinculadas”</p>	<p>Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35: (i) controladores ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA</p>



	OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 118 DESTE PROSPECTO.
“Plano de Distribuição”	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 65 deste Prospecto.
“Preço de Emissão” ou “Preço de Subscrição”	O Preço de Emissão de cada Nova Cota equivalente a R\$70,31 (setenta reais e trinta e um centavos), fixado conforme critério previsto no artigo 24, inciso I, item “c” do Regulamento, aplicado o desconto de 5% sobre o valor de mercado da Cota em 25 de novembro de 2021, já considerados os custos de distribuição primária que serão arcados pelo Fundo.
“Procedimento de Alocação”	É o procedimento de coleta de ordens de investimento no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, 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 Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada o Investimento Mínimo por Investidor) ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.
“Prospecto Definitivo”	Este Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Quarta Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário REC Logística.
“Público Alvo da Oferta”	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.
“Regulamento”	É a versão vigente do instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, datado de 06 de outubro de 2020, constante do Anexo II ao presente Prospecto Definitivo.
“Reserva de Contingência”	significa o valor correspondente a 5% (um por cento) do total de Ativos, destinado a arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, conforme elencadas no artigo 27 do Regulamento. Para sua constituição ou reposição será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.



“Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição”	Significa o Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição para Participantes Especiais.
“Taxa de Administração”	Tem o significado atribuído na página 96 do Prospecto.
“Resolução CVM 11”	Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2018, conforme alterada.
“Resolução CVM 27”	Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 30”	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
“Resolução CVM 35”	Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada.
“Vendedora Camaçari II” ou “SSNC”	SOCIEDADE SIMPLES NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO LTDA. , sociedade empresária limitada com sede no Município de Salvador, Estado da Bahia, na Rua Braúlio Xavier, nº 60, CEP: 40.081-400, inscrita no CNPJ sob o nº 15.227.507/0001-50.
“Vendedora Camaçari III” ou “CSL”	CENTRAL DE SOLUÇÕES LOGÍSTICA LTDA. , sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Camaçari, Estado da Bahia, na Rua dos Polímeros, s/n, CEP 42810-220, inscrita no CNPJ sob o n.º 06.929.068/0001-36, com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado da Bahia, sob o NIRE 292.026.981-27.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



1. SUMÁRIO DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Novas Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 107 a 132 deste Prospecto. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Novas Cotas.

Fundo	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA
Administrador	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Gestor	REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.
Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Escriturador	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Custodiante	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Autorização	A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência, nos termos do Regulamento, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados nos Atos de Aprovação da Oferta.
Número da Emissão	4ª (quarta) emissão de Cotas do Fundo.
Montante Inicial da Oferta	Inicialmente, R\$150.000.057,10 (cento e cinquenta milhões e cinquenta e sete reais e dez centavos), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Quantidade total de Novas Cotas da Oferta	Inicialmente, 2.133.410 (dois milhões, cento e trinta e três mil e quatrocentas e dez) Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações sobre a distribuição parcial, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 55 deste Prospecto.
Montante Mínimo da Oferta	R\$59.999.952,53 (cinquenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e três centavos), correspondente a 853.363 (oitocentas e cinquenta e três mil e trezentas e sessenta e três) Novas Cotas.
Direito de Preferência	Será conferido o direito de preferência aos Cotistas detentores de Cotas do Fundo no 3º (terceiro) Dia Útil contado da divulgação do Anúncio de Início e que



	<p>estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, na proporção do número de Cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, equivalente a 1,59858440447, nos termos dos documentos da Oferta. Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.</p> <p>Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3.</p> <p>No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e terceiroscessionários do Direito de Preferência (a) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor; e (b) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos neste Prospecto. Para mais informações acerca do Direito de Preferência ver seção "Termos e Condições da Oferta - Direito de Preferência" na página 53 deste Prospecto.</p>
<p>Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas</p>	<p>Equivalente a 1,59858440447, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3ª (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).</p>
<p>Ambiente da Oferta</p>	<p>A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.</p>
<p>Destinação dos recursos</p>	<p>Observada a política de investimentos do Fundo, prevista no Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais serão prioritariamente destinados à aquisição dos Imóveis Camaçari II, Camaçari III e Simões Filho ("<u>Imóveis-Alvo Oferta</u>").</p> <p>Excepcionalmente, na hipótese de não serem adquiridos os Imóveis-Alvo Oferta, inicialmente previstos, considerando que o Fundo possui gestão ativa e discricionária, o Administrador, de acordo com as recomendações do Gestor, buscará investir os recursos líquidos da presente Oferta, em outros Ativos Alvo, na medida em que surgirem oportunidades de investimento e observada a política de investimento do Fundo, prevista no Regulamento. As disponibilidades financeiras do Fundo que,</p>



	<p>temporariamente, não sejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em Ativos de Liquidez.</p> <p>Para maiores informações sobre as condições de negociação e aquisição dos Imóveis, partes envolvidas nas transações, relacionamento com o Administrador e/ou Gestor, bem como custos relacionados, vide a Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 58 deste Prospecto, bem como o Estudo de Viabilidade na página 89 deste Prospecto.</p>
<p>Características, vantagens e restrições das Cotas</p>	<p>As Cotas do Fundo, conforme disposto no Regulamento (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, (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, e (vii) 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> <p>Sem prejuízo do disposto no subitem “(i)” acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.</p> <p>Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, 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 de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo</p>



	<p>de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos da legislação específica.</p> <p>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.</p>
Critério de Precificação dos Ativos do Fundo	<p>A metodologia principal utilizada pelo Gestor ao recomendar uma aquisição para o Administrador é o <i>Cap Rate</i>, que, por sua vez, deve respeitar a percepção de risco de cada imóvel e sua região. Além disso, o Gestor analisa (i) a localização dos imóveis em relação às operações logísticas, industriais e comerciais dos seus locatários e o quanto elas são relevantes para estes; (ii) a qualidade construtiva e sua manutenção, posteriormente validadas por meio de laudo técnico de engenharia; (iii) potenciais riscos imobiliários aos imóveis (por exemplo: estruturação correta dos contratos de locação considerando o mercado no qual o imóvel está inserido, possibilidade de tráfego de caminhões pelas vias no entorno, vacância e preço de locação praticado no mercado local, dentre outros); e (iv) a liquidez do mercado.</p> <p>Excepcionalmente, na hipótese de não serem adquiridos os Ativos Alvo inicialmente previstos, considerando que o Fundo possui gestão ativa e discricionária, o Administrador, de acordo com as recomendações do Gestor, buscará investir os recursos líquidos da presente Oferta, em outros Ativos Alvo, observada a política de investimento do Fundo, prevista no Regulamento. Para maiores informações sobre o critério de precificação dos Ativos do Fundo, vide a Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 58 deste Prospecto.</p>
Preço de Emissão ou Preço de Subscrição por Cota	<p>R\$70,31 (setenta reais e trinta e um centavos) por Nova Cota, fixado conforme critério previsto no artigo 24, inciso I, item “c” do Regulamento, aplicado o desconto de 5% (cinco por cento) sobre o valor de mercado da Cota, já considerados os custos de distribuição primária que serão arcados pelo Fundo.</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 do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.</p>
Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez	<p>Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.</p>



Distribuição Parcial

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

Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pelo Administrador.

Os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Subscrição, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor ou Cotista, conforme o caso, deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, do Pedido de Subscrição, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, conforme o caso.

Caso o Investidor ou Cotista, conforme o caso, indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor ou Cotista, conforme o caso, no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento dos Investidores ou Cotistas, conforme o caso.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários (conforme definido abaixo), calculados pro rata temporis, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for



	<p>o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.</p> <p>Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas. Para maiores informações sobre a distribuição parcial, vide Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 55 deste Prospecto. OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA" NA PÁGINA 123 DESTE PROSPECTO.</p>
<p>Forma de Subscrição e Integralização</p>	<p>As Novas Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Emissão, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a Seção "Termos e Condições da Oferta" na página 41 e seguintes deste Prospecto.</p>
<p>Lote Adicional</p>	<p>O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um Lote Adicional de Novas Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual</p>



	<p>excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.</p> <p>Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.</p>
Lote Suplementar	<p>Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400.</p>
Procedimento de Alocação	<p>Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo por Investidor) ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.</p> <p>Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA</p>



	<p>PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 118 DESTE PROSPECTO.</p>
Período de Distribuição	<p>O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.</p>
Plano de Distribuição	<p>O Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta tenham acesso a exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. Para maiores informações sobre o Plano de Distribuição, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 65 deste Prospecto.</p>
Pedido de Subscrição	<p>Significa o pedido de subscrição das Novas Cotas, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, firmado por Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Subscrição, observado o Investimento Mínimo por Investidor, bem como por Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.089,44 (um milhão e oitenta e nove reais e quarenta e quatro centavos).</p> <p>Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 27, o Pedido de Subscrição (i) contém as condições de subscrição e integralização das Novas Cotas, (ii) as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de distribuição parcial da Oferta, (iii) possibilita a identificação dos Investidores Não Institucionais da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada e (iv) contém termo de obtenção de cópia deste Prospecto.</p>
Período de Subscrição	<p>Para fins do recebimento dos Pedidos de Subscrição, o período compreendido entre os dias 03 de</p>



	<p>dezembro de 2021 (inclusive) e 17 de dezembro de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 84 deste Prospecto.</p>
Investidores Não Institucionais	<p>Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem Pedido de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor igual ou inferior a R\$1.000.019,13 (um milhão e dezenove reais e treze centavos), que equivale à quantidade máxima de 14.223 (catorze mil e duzentas e vinte e três) Novas Cotas.</p>
Oferta Não Institucional	<p>Durante o Período de Subscrição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição, diretamente ou pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.</p> <p>No mínimo, 70% (setenta por cento) do Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional) será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.</p> <p>Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção "Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional" na página 67 e seguintes deste Prospecto Definitivo.</p>
Pessoas Vinculadas	<p>Significam os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35: (i) controladores ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores ou controladores</p>



	<p>das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.</p>
<p>Critério de Colocação da Oferta Não Institucional</p>	<p>Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado à Oferta Não Institucional, conforme definido pelo Coordenador Líder, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Novas Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência (adicionadas às Cotas do Lote Adicional, conforme o caso), será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador</p>



	<p>Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição. 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.</p>
Investidores Institucionais	<p>Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, que sejam 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 e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.089,44 (um milhão e oitenta e nove reais e quarenta e quatro centavos), que equivale à quantidade mínima de 14.224 (catorze mil e duzentas e vinte e quatro) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.</p>
Oferta Institucional	<p>Após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio das Instituições Participantes da Oferta, junto ao Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto. Para maiores informações sobre a Oferta Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional" na página 70 deste Prospecto.</p>
Critério de Colocação da Oferta Institucional	<p>Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no</p>



	<p>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, 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 de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas.</p>
<p>Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional</p>	<p>Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, do exercício do Direito de Preferência, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição e às ordens de investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor, observado que as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder.</p> <p>Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, até a divulgação do Anúncio de Encerramento.</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 (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo</p>



	<p>certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 118 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.</p>
Taxa de ingresso e taxa de saída	Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.
Escriturador	O Administrador, conforme acima qualificado.
Registro da Oferta	A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. O registro da Oferta na CVM foi requerido em 11 de novembro de 2021.
Negociação e Custódia das Novas Cotas na B3	<p>As Novas Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.</p> <p>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 divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.</p>
Alocação e Liquidação da Oferta	Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.019,13 (um milhão e dezenove reais e treze centavos).

O Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução 27.

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas, posteriormente à obtenção do registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, dos Investidores Não Institucionais e das ordens recebidas dos Investidores Institucionais, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado de Alocação.

A liquidação física e financeira das Novas Cotas se dará, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, em todos os casos posteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início, conforme datas previstas no cronograma da Oferta constante do Prospecto, desde que cumpridas as Condições Precedentes, conforme aplicáveis, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.

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



	<p>caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores ou Cotistas, conforme o caso, 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 ou Cotistas, conforme o caso, os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.</p> <p>Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador. Para mais informações acerca da alocação e liquidação financeira das Novas Cotas ver seção "Alocação e Liquidação da Oferta" na página 73 deste Prospecto.</p>
<p>Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta</p>	<p>O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, caput, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados do seu protocolo na CVM.</p> <p>Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Gestor.</p> <p>Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas</p>

condições previstas no Prospecto. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

As Instituições Participantes deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Subscrição ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.

Os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado do recebimento da referida comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento ou Pedido de Subscrição, conforme o caso. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor ou Cotista, conforme o caso, 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.

No caso de rescisão do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito

justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º da Instrução CVM 400.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores ou Cotistas, conforme o caso, 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 ou Cotista, conforme o caso, 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 contado do recebimento da referida comunicação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista, conforme o caso, em não revogar sua aceitação. Se o Investidor ou Cotista silente revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor ou Cotista, conforme o caso, serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, nos termos aqui avençados, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor ou Cotista, conforme o caso, enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Subscrição, comunicará ao Investidor ou Cotista, conforme o caso, o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidor ou Cotista, conforme o caso, que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da referida comunicação, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor ou Cotista, conforme o caso, devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.



	<p>Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.</p>
<p>Público Alvo da Oferta</p>	<p>A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.</p> <p>No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.</p> <p>Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.</p>
<p>Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor</p>	<p>Corresponde a 143 (cento e quarenta e três) Novas Cotas, equivalente ao montante de R\$10.054,33 (dez mil e cinquenta e quatro reais e trinta e três centavos), salvo se: (i) ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, ou (ii) caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.</p>
<p>Inadequação de investimento</p>	<p>O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das 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. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de</p>



	<p>terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem o resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 107 a 132 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 Cotas. A OFERTA NÃO É DESTINADA AOS INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.</p>
<p>Fatores de risco</p>	<p>LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 107 A 132 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E À SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.</p>
<p>Informações adicionais</p>	<p>Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, ao Gestor, 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 88 deste Prospecto.</p>



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

<p>Administrador</p>	<p>BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte) CEP 01451-011- São Paulo - SP At.: Srs. Rodrigo Cavalcante / Danilo Barbieri Telefone: 3133-0360 E-mail: fii@brltrust.com.br Website: www.brltrust.com.br</p>
<p>Coordenador Líder</p>	<p>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-010, São Paulo - SP At.: Departamento de Mercado de Capitais e Departamento Jurídico Telefone: (11) 4871-4448 E-mail: dcm@xpi.com.br juridicocomc@xpi.com.br Website: www.xpi.com.br</p>
<p>Custodiante</p>	<p>O Administrador, conforme acima qualificado.</p>
<p>Escriturador</p>	<p>O Administrador, conforme acima qualificado.</p>
<p>Gestor</p>	<p>REC GESTÃO DE RECURSOS S.A. Rua Elvira Ferraz, 250, conj. 216, Vila Olímpia CEP 04552-040, São Paulo, SP At.: Marcos Ayala Telefone: (11) 4040-4443 E-mail:marcos.ayala@rec-gestao.com/ol-rec@rec-gestao.com Website: www.rec-gestao.com</p>



Assessor Legal do Coordenador Líder	SOUZA MELLO E TORRES SOCIEDADE DE ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3355 – 16º andar CEP 01451-133 São Paulo - SP At.: Vitor Arantes / Marcela Moreira Telefone: (11) 3074-5700 <i>E-mail:</i> vitor.arantes@souzamello.com.br/ marcela.moreira@souzamello.com.br <i>Website:</i> http://www.souzamello.com.br/
Assessor Legal do Gestor	FREITAS LEITE AVVAD ADVOGADOS Rua Elvira Ferraz, 250, 11º andar CEP: 04552-040, São Paulo, SP At.: Fernanda Amaral/Tatiana Altemari Telefone: (11) 3728-8100 <i>E-mail:</i> famaral@freitasleite.com.br/ taltemari@freitasleite.com.br <i>Website:</i> www.freitasleite.com.br
Auditor Independente do Fundo	Grant Thornton Auditores Independentes Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, conj. 121 e 122, Torre 4, Cidade Monções, CEP: 04571-010, São Paulo, SP At.: Bruna Campos Peagno Telefone: (11) 3886-5100 <i>E-mail:</i> bruna.peagno@br.gt.com <i>Website:</i> www.grantthornton.com.br



3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

Posição Patrimonial antes da Oferta

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

Quantidade de Cotas do Fundo (31/10/2021)	Patrimônio Líquido do Fundo (31/10/2021) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (31/10/2021) (R\$)
1.334.562	127.907.985	95,84

Posição Patrimonial após a Oferta

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

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)
1	853.363	2.187.925	R\$187.907.937,53	85,88
2	2.133.410	3.467.972	R\$277.908.042,10	80,13
3	2.560.092	3.894.654	R\$337.907.994,63	86,76

Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de outubro de 2021, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando a Captação Mínima da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Valor Total da Oferta

Cenário 3: Considerando a distribuição do Valor Total da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas do Fundo em 31 de outubro de 2021, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO "RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS"**



Histórico das Negociações

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
2021	77,05	110,00	93,91
2020	107,50	120,00	116,88
2019	n/a	n/a	n/a
2018	n/a	n/a	n/a
2017	n/a	n/a	n/a

¹ Até 31/10/2021

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
3º Tri 2021	82,38	95,89	88,72
2º Tri 2021	82,99	103,99	96,86
1º Tri 2021	95,00	98,90	97,10
4º Tri 2020	107,50	120,00	116,88
3º Tri 2020	n/a	n/a	n/a
2º Tri 2020	n/a	n/a	n/a
1º Tri 2020	n/a	n/a	n/a
4º Tri 2019	n/a	n/a	n/a
3º Tri 2019	n/a	n/a	n/a

¹ Até 31/10/2021



Cotações Mensais - Últimos Seis Meses¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
Set-21	86,01	90,54	88,27
Ago-21	82,38	90,55	86,53
Jul-21	88,19	95,89	91,46
Jun-21	89,99	98,00	95,04
Mai-21	96,00	103,99	98,67
Abr-21	97,83	100,00	98,97

¹ Até 31/10/2021

- (1) Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.
- (2) Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.
- (3) Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

Emissões Anteriores de Cotas do Fundo

Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou:

- (a) a primeira emissão de Cotas, nos termos da Instrução CVM 476, sob regime de melhores esforços de colocação, encerrada em 23 de outubro de 2020, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas, 335.710 (trezentas e trinta e cinco mil e setecentas e dez) Cotas, por 41 (quarenta e um) investidores, atingindo o montante total de R\$33.571.000,00 (trinta e três milhões e quinhentos e setenta e um mil reais) ("Primeira Emissão").
- (b) a segunda emissão de Cotas, nos termos da Instrução CVM 400, sob regime de melhores esforços de colocação, encerrada em 23 de dezembro de 2020, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) de Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas, 595.564 (quinhentos e noventa e cinco mil e quinhentos e sessenta e quatro) Cotas, por 1.682 (um mil e seiscentos e oitenta e dois) investidores, atingindo o montante total de R\$59.556.400,00 (cinquenta e nove milhões, quinhentos e cinquenta e seis mil e quatrocentos reais) ("Segunda Emissão"); e
- (c) a terceira emissão de Cotas, nos termos da Instrução CVM 476, sob regime de melhores esforços de colocação, encerrada em 29 de junho de 2021, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, 910.011 (novecentas e dez mil e onze) cotas, com valor unitário de R\$98,20 (noventa e oito reais e vinte centavos) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas 403.288 (quatrocentas e três mil e duzentas e oitenta e oito) Cotas, por 488 (quatrocentos e oitenta e oito) investidores, atingindo o montante total de R\$39.885.183,20 (trinta e nove milhões, oitocentos e oitenta e cinco mil e cento e oitenta e três reais e vinte centavos) ("Terceira Emissão");



Composição da Carteira do Fundo:

O Fundo utilizou os recursos das emissões anteriores para aquisição de 4 (quatro) Ativos Imobiliários, estando localizados nas cidades de Cotia/SP, Extrema/MG, Camaçari/BA e Queimados/RJ. Abaixo encontram-se descritos de forma resumida suas principais características e locatários (data-base em 31 de outubro de 2021):

REC Log Cotia

Região:	Cotia (São Paulo)	
Caracterização do Imóvel:	Urbano	
Área Bruta Tributável	Edifício administrativo: 4.687,32m ² Galpão: 13.390,45m ²	
Área Locável Total Adquirida:	18.077,77m ²	
Cap Rate Aquisição (% a.a.):	10,20%	
Características:	<p>Localização: Região do Km 28 da Rodovia Raposo Tavares.</p> <p>Inquilino (<i>New Space</i>) fez investimentos no imóvel.</p> <p>Contratos de locação longos.</p> <p>Potencial conversão para imóvel de "última-milha" – inclusive do prédio de escritórios.</p> <p>O Gestor enxerga potencial de valorização do aluguel, especialmente no prédio de escritórios.</p>	



O **REC Log Cotia** é situado no município e comarca de Cotia, estado de São Paulo, na Estrada dos Estudantes, nº 600, objeto da matrícula nº 60.493, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia, Estado de São Paulo, aberta em 19 de janeiro de 1993, sob contribuinte nº 23251.13.03.0031.00.000, com o galpão construído em 1994 e o prédio construído em 2010, totalizando a área de 20.000,00m², e área construída de 18.077,77m².

O Fundo adquiriu 100% (cem por cento) do REC Log Cotia pelo valor de R\$ 40.409.132,90 (quarenta milhões quatrocentos e nove mil cento e trinta e dois reais e noventa centavos), nos termos da "Escritura Pública de Venda e Compra Imobiliária", celebrada entre o Administrador, na qualidade de administrador do Fundo e comprador e a ZENITH PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS EIRELI, inscrita no CNPJ sob o nº 02.812.575/0001-34, na qualidade de vendedor do Imóvel ("Zenith"), lavrada em 23 de dezembro de 2020, no 30º Tabelionato de Notas de SP, livro 538, fls. 159/169 e registrada sob R.14 da matrícula do REC Log Cotia.

O REC Log Cotia está atualmente locado para a New Space Processamento e Sistemas Ltda., empresa que atua no setor de tecnologia, inscrita no CNPJ sob o nº 54.955.752/0001-35 ("New Space"), nos termos do "Contrato Atípico de Locação de Edifício sob Encomenda e Outras Avenças" e do "Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças", celebrados entre Zenith e New Space, e conforme aditado de tempos em tempos, atualmente com vigência até 31 de agosto de 2032.

O Contrato de Locação da New Space vigorará entre 16 de abril de 2023, após o final do prazo do contrato de locação sob encomenda, a 16 de abril de 2032, de acordo com as disposições da Lei de Locação, sem a aplicação das condições previstas no artigo 54-A da referida lei. Assim, o contrato típico de locação do galpão e o contrato atípico de locação do prédio terão vigência até 2032, atualizados pelo índice IGPM.

Os índices de reajuste dos contratos de locação são:

- a) Prédio: IGP-M até 2023; IPCA até 2032;
- b) Galpão: IPCA.

A taxa de ocupação do REC Log Cotia desde a aquisição pelo Fundo é de 100% (cem por cento) e não houve qualquer inadimplência superior a 30 dias.


Não há quaisquer ônus e/ou garantias constituídos sobre o REC Log Cotia.

O REC Log Cotia conta com seguro contratado pela Sompo Seguros, nos termos do referido contrato de locação.

REC Log Extrema

Região:	Extrema (Minas Gerais)	
Caracterização do Imóvel:	Urbano	
Área Bruta Tributável	11.363,84m ²	
Área Total:	11.363,84m ²	



<p><i>Cap Rate</i> Aquisição (% a.a.):</p>	<p>10,40%</p>	
<p>Características:</p>	<p>Ativo novo, localizado próximo à Fernão Dias</p> <p>Hinode fez investimentos no imóvel</p> <p>Multilaser é vizinha do galpão</p> <p>Contrato novo (Multilaser) com maiores proteções ao Fundo (multa e aviso-prévio maiores, garantias de 12 meses via seguro fiança locatício)</p>	

O **REC Log Extrema** é situado no município e comarca de Extrema, estado de Minas Gerais, na Rua Josepha Gomes de Souza, nº 306, Bairro dos Pires, objeto da matrícula nº 15.530, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Extrema, Estado de Minas Gerais, aberta em 04 de maio de 2015, sob contribuinte nº 0005.01.299.0320.001, com a área total de 34.994,24m², e área construída de 11.363,84m².

O Fundo adquiriu 100% (cem por cento) do REC Log Extrema pelo valor de R\$ 36.043.071,28 (trinta e seis milhões quarenta e três mil e setenta e um reais e vinte e oito centavos), nos termos dos direitos e obrigações decorrentes do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel sob Condições Precedentes, os quais foram cedidos e transferidos mediante "*Escritura Pública de Venda e Compra Imobiliária*", celebrada entre o Administrador, na qualidade de administrador do Fundo e comprador e a FORMA BENS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.233.365/0001-05, na qualidade de vendedor do Imóvel ("Forma Bens"), lavrada em 29 de dezembro de 2020, no 30º Tabelionato de Notas de SP, livro 539, fls. 095/108 e registrada sob R.2 da matrícula do REC Log Extrema.

O REC Log Extrema está atualmente locado para (i) a Máxima Logística e Distribuição Ltda, empresa que atua no setor de cosméticos, inscrita no CNPJ sob o nº 22.829.604/0001-88 ("Hinode"), nos termos do "*Contrato de Locação para Fins Não Residenciais*", celebrado entre Forma Bens e Hinode, e conforme aditado de tempos em tempos, atualmente com vigência até 31 de junho de 2022; e (ii) a Multilaser Industrial S.A., empresa que atua no setor de tecnologia, inscrita no CNPJ sob o nº 59.717.553/0001-02 ("Multilaser"), nos termos do "*Instrumento Particular de Locação de Imóvel para Fins Não Residenciais*", celebrado entre o Fundo e Hinode, atualmente com vigência até 04 de fevereiro de 2026.

O índice de reajuste dos alugueis é IGP-M.



A taxa de ocupação do REC Log Extrema desde a aquisição pelo Fundo é de 100% (cem por cento) e não houve qualquer inadimplência superior a 30 dias.

Não há quaisquer ônus e/ou garantias constituídos sobre o REC Log Extrema.

O REC Log Extrema conta com seguro contratado pela Kovr Seguros, nos termos do referido contrato de locação.



REC Log Camaçari

Região:	Camaçari (Bahia)	 
Caracterização do Imóvel:	Urbano	
Área Bruta Tributável	69.167,14m ²	
Área Total:	69.167,14m ²	
Cap Rate Aquisição (% a.a.):	8,50%	
Características :	<p>Localizado na Via de Ligação entre Polo e BR</p> <p>Complexo bi-modal, rodoviário e ferroviário.</p> <p>Pátio de containers com acesso direto à ferrovia.</p> <p>Ativo em revitalização, conforme detalhado nos relatórios mensais do Fundo.</p> <p>Terreno a explorar, com potencial de construção de novos galpões e locação de áreas vagas.</p> <p>O Gestor enxerga a possibilidade de recuperação dos aluguéis.</p> <p>Expansão futura (36.500 m²) .</p>	



O **REC Log Camaçari** é situado no município e comarca de Camaçari, estado da Bahia, na Via de Ligação, s/n, COPEC, Polo Petroquímico de Camaçari, objeto da matrícula nº 35.341, registrado no Cartório de Registro de Imóveis do Segundo Ofício da Comarca de Camaçari, Estado da Bahia, aberta em 04 de julho de 2008, sob contribuinte nº 0020032/001-1, com a área bruta locável ("ABL") de 338.477,53m², e área construída de 47.441,00m².

O Fundo é detentor de direitos aquisitivos de 100% (cem por cento) do REC Log Camaçari, nos termos dos direitos e obrigações decorrentes do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel com Condições Resolutivas, celebrada entre o Administrador, na qualidade de administrador do Fundo e comprador promissário e o BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42, na qualidade de promitente vendedor do Imóvel ("Santander"). Conforme Fato Relevante divulgado em 11 de outubro de 2021, a dívida recém negociada com Santander terá o valor de R\$10MM até Dezembro de 2022 e de R\$48MM até Dezembro de 2023. O preço de aquisição acordado no referido documento é de R\$ 65.102.444,96 (sessenta e cinco milhões cento e dois mil quatrocentos e quarenta e quatro reais e noventa e seis centavos).

O REC Log Camaçari está atualmente locado para (i) a V-Log Transporte e Logística Ltda., empresa que atua no setor de logística, inscrita no CNPJ sob o nº 24.108.379/0001-16 ("V-Log"), nos termos do "*Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial*", celebrado entre Santander e V-Log, e conforme aditado de tempos em tempos, atualmente com vigência até 31 de maio de 2023; (ii) a Decminas Distribuição e Logística S.A., empresa que atua no setor de logística, inscrita no CNPJ sob o nº 07.399.636/0001-05 ("Decminas"), nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais*", celebrado entre Santander e Decminas, e conforme aditado de tempos em tempos, atualmente com vigência até 17 de dezembro de 2024; (iii) a Transparaná Armazéns Gerais Ltda., empresa que atua no setor de logística, inscrita no CNPJ sob o nº 11.146.801/0001-86 ("Transparaná"), nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais*", celebrado entre Santander e Transparaná, e conforme aditado de tempos em tempos, atualmente com vigência até 31 de maio de 2022; e (iv) Intermodal Brasil Logística Ltda., empresa que atua no setor de logística, inscrita no CNPJ sob o nº 03.558.055/0001-00 ("IBL"), nos termos do "*Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial*", celebrado entre Fundo e IBL, atualmente com vigência até 09 de maio de 2022.

O índice de reajuste dos alugueis é IPCA.

O Gestor enxerga a possibilidade de ganho com a alavancagem – 10% de pagamento à vista com 100% do aluguel.




A taxa média de ocupação do REC Log Camaçari é de 83% (oitenta e três por cento) e não houve qualquer inadimplência superior a 30 dias.

Não há quaisquer ônus e/ou garantias constituídos sobre o REC Log Camaçari.

O REC Log Camaçari conta com seguro contratado pela Tokio Marine Seguradora, nos termos do referido contrato de locação.



REC Log Queimados

Região:	Queimados (Rio de Janeiro)	
Caracterização do Imóvel:	Urbano	
Área Bruta Tributável	12.335,00m ²	
Área Total:	12.335,00m ²	
Cap Rate Aquisição (% a.a.):	11,00%	
Características:	<p>Ativo novo (pé direito de 12m, e com <i>sprinklers</i>).</p> <p>Localizado no Distrito Industrial de Queimados.</p> <p>Ativo "última-milha" e modular.</p> <p>Aquisição abaixo do custo de reposição.</p> <p>O Gestor enxerga potencial de valorização do aluguel.</p>	

O **REC Log Queimados** é situado no município e comarca de Queimados, estado do Rio de Janeiro, nos lotes 12 e 14 da Quadra 6, Avenida Bahia, Campo Alegre, objeto da matrícula nº 9,050, registrado no Cartório de Registro de Imóveis do Terceiro Ofício da Comarca de Queimados, Estado do Rio de Janeiro, aberta em 20 de julho de 2015, sob contribuinte nºs 01000752, 0088792, 0100753, 0100754, 0100755, 0100756, 0100757, 0100758, 0100759 e 0100760, com a área total de 21.426,05m², e área construída de 12.335,00m².

O Fundo adquiriu 100% (cem por cento) do REC Log Queimados pelo valor de R\$ 18.976.693,53 (dezoito milhões novecentos e setenta e seis mil seiscentos e noventa e três reais e cinquenta e três centavos), nos termos da "Escritura Pública



de Venda e Compra Imobiliária", celebrada entre o Administrador, na qualidade de administrador do Fundo e comprador e a QUEIMADOS INVESTIMENTOS INDUSTRIAIS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 13.919.441/0001-33, na qualidade de vendedor do Imóvel ("Queimados"), lavrada em 13 de agosto de 2021 e registrada sob R.16 da matrícula do REC Log Queimados, sendo esta a última aquisição do Fundo.

O REC Log Queimados está atualmente locado para (i) a Bellocopo Descartáveis Ltda., empresa que atua no setor industrial, inscrita no CNPJ sob o nº 22.624.940/0001-94 ("Bellocopo") e sublocado para Cortalina Industrial Ltda., empresa que atua no setor industrial, inscrita no CNPJ sob o nº 03.654.610/0001-05 ("Cortalina") nos termos do "*Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial*", celebrado entre Queimados e Bellocopo, com sublocação para a Cortalina, e conforme aditado de tempos em tempos, atualmente com vigência até 01 de abril de 2023; (ii) a TCI BPO Tecnologia, Conhecimento e Informação S.A., empresa que atua no setor de tecnologia, inscrita no CNPJ sob o nº 03.311.116/0025-07 ("TCI"), nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais*", celebrado entre Queimados e TCI, e conforme aditado de tempos em tempos, atualmente com vigência até 01 de abril de 2023; (iii) a Praobra Indústria e Comércio Ltda., empresa que atua no setor de construção, inscrita no CNPJ sob o nº 33.445.271/0001-07 ("Praobra"), nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Locação Para Fins Não Residenciais*", celebrado entre Queimados e Praobra, e conforme aditado de tempos em tempos, atualmente com vigência até 01 de fevereiro de 2029; (iv) Massy do Brasil Comércio Exterior Eireli, empresa que atua no setor de comércio, inscrita no CNPJ sob o nº 22.849.492/0001-27 ("Massy"), nos termos do "*Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial*", celebrado entre Queimados e Massy, atualmente com vigência até 31 de agosto de 2022; e (v) Mauser do Brasil Embalagens Industriais S.A., empresa que atua no setor industrial, inscrita no CNPJ sob o nº 08.246.617/0001-01 ("Mauser"), nos termos do "*Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial*", celebrado entre Queimados e Mauser, atualmente com vigência até 28 de fevereiro de 2023.

O índice de reajuste dos alugueis é IGP-M.

A taxa de ocupação do REC Log Queimados desde a aquisição pelo Fundo é de 100% (cem por cento) e não houve qualquer inadimplência superior a 30 dias.

Não há quaisquer ônus e/ou garantias constituídos sobre o REC Log Queimados.

O REC Log Queimados conta com seguro contratado pela Sompo Seguros, nos termos do referido contrato de locação.

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, os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

Principais Características das Cotas da Primeira Emissão

A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência conferido aos Cotistas para a subscrição das Novas Cotas, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pelo Administrador do Fundo por meio do ato particular celebrado em 11 de novembro de 2021. Posteriormente, o Administrador aprovou novo ato do administrador celebrado em 26 de novembro de 2021, por meio do qual foi fixado o Preço de Emissão, e, conseqüentemente a quantidade de Novas Cotas emitidas e demais montantes vinculados ao Preço de Emissão ("Atos de Aprovação da Oferta").

Montante Inicial da Oferta e quantidade de Cotas objeto da Oferta

O Coordenador Líder, em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso, realizarão a distribuição pública de, inicialmente, 2.133.410 (dois milhões, cento e trinta e três mil e quatrocentas e dez) Novas Cotas, todas nominativas e escriturais,



em série única, perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$150.000.057,10 (cento e cinquenta milhões e cinquenta e sete reais e dez centavos), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Direito de Preferência

Observado o disposto no Regulamento, é assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas equivalente a 1,59858440447.

O percentual de Novas Cotas objeto da Oferta a que cada Cotista tem Direito de Preferência será proporcional à quantidade de Cotas que detiver no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, em relação à totalidade de Cotas em circulação nessa mesma data, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

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

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

E-mail: escrituracao.fundos@brltrust.com.br e fii@brltrust.com.br

Telefone: (11) 3133-0350

Responsáveis pela área: Robson Sakurai

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas e terceiros cessionários do Direito de Preferência (a) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor; e (b) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício



do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos no Contrato de Distribuição e no Prospecto.

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

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

Durante o período de exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

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

Lote Adicional

O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um Lote Adicional de Novas Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

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

Lote Suplementar

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400.



Distribuição Parcial

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

Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pelo Administrador.

Os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Subscrição, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor ou Cotista, conforme o caso, deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, do Pedido de Subscrição, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, conforme o caso.

Caso o Investidor ou Cotista, conforme o caso, indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor ou Cotista, conforme o caso, no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento dos Investidores ou Cotistas, conforme o caso.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários (conforme definido abaixo), calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas.

Os recursos recebidos na integralização de Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do



Fundo, e aplicadas em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de distribuição parcial da Oferta.

Para maiores informações sobre a distribuição parcial das Novas Cotas, veja a seção "Fatores de Risco - Riscos Relativos à Oferta - Risco de o Fundo não captar o Montante Mínimo da Oferta" e a seção "Fatores de Risco - Riscos Relativos à Oferta - Risco de o Fundo não captar o Montante Inicial da Oferta", nas páginas 122 e 123 deste Prospecto Definitivo.

Regime de distribuição das Novas Cotas

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Preço de Emissão ou Preço de Subscrição

O Preço de Emissão no valor de R\$70,31 (setenta reais e trinta e um centavos) foi fixado conforme critério previsto no artigo 24, inciso I, item "c" do Regulamento, pelo Ato do Administrador, realizado em 26 de novembro de 2021.

Forma de subscrição e integralização

As Novas Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário, por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"); ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Emissão, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.089,44 (um milhão e oitenta e nove reais e quarenta e quatro centavos), observado que o Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução 27.

Para maiores informações, vide seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Institucional" na página 71 deste Prospecto, a seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Não Institucional" na página 69 deste Prospecto.

Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 853.623 (oitocentas e cinquenta e três mil e seiscentas e vinte e três) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$10.054,33 (dez mil e cinquenta e quatro reais e trinta e três centavos) por Investidor, observado que o rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas previsto no Critério de Colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de redução proporcional do valor subscrito por Investidor no caso de distribuição parcial da Oferta, se assim indicado pelo Investidor no(s) Pedido(s) de Subscrição ou da ordem de investimento, conforme o caso.

Não há limite máximo de aplicação nas Novas Cotas, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista



que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da Lei nº 9.779/99.

Características, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas do Fundo, conforme previsto no Regulamento (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, (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, e (vii) 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.

Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, 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 de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos da legislação específica.

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.

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento, transcrito acima nas "Definições" página 1 deste Prospecto.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 30.

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

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária.

O Público Alvo da Oferta são Investidores da Oferta. Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco", nas páginas 107 a 132 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à



Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.

Destinação dos recursos

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional serão aplicados, pelo Fundo, na aquisição dos Imóveis-Alvo Oferta, detidos por proprietários de ativos logísticos, conforme lista de imóveis abaixo, e que estão em diferentes estágios de negociação pelo Fundo:

Ativo	Localização	Tipo	Contrato	Vencimento dos Contratos		Valor Estimado de Aquisição (R\$)		% do Total	ABL (m²)	Cap Rate	R\$/m²	Aluguel Mensal (R\$)	Aluguel R\$/m²/mês	Índice
				Contratos	Ocupação	Ocupação	Aquisição (R\$)							
Imóvel Camaçari II	Camaçari, BA	Logístico	Típico	2030	100,00%	83.606.167	37,01%	30.903	9,50%	2.705	661.882	21,42	IPCA	
Imóvel Camaçari III	Camaçari, BA	Logístico	Típico	2022 a 2024	100,00%	84.521.615	37,42%	45.890	9,50%	1.842	669.129	14,58	IPCA	
Imóvel Simões Filho	Simões Filho, BA	Logístico	Típico/Atípico	2024 a 2026	100,00%	57.750.657	25,57%	21.204	9,00%	2.724	433.130	20,43	IPCA/IGP-M	
Total					100,00%	225.878.439	100,00%	97.997	9,37%	2.305	1.764.142	18,00		

Fonte: REC

A RENTABILIDADE ESPERADA COM AS AQUISIÇÕES NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Abaixo encontram-se as principais características das negociações em andamento para a aquisição dos Imóveis-Alvo Oferta, sendo certo que devido (i) às cláusulas de confidencialidade previstas em memorandos de entendimentos ou nos compromissos de compra e venda já firmados para o Imóvel Camaçari II e Camaçari III, e (ii) à pendência de validação final das condições comerciais com discussões em curso para o Imóvel Simões Filho e da inexistência de acordo vinculante firmado para o referido imóvel, o maior detalhamento das condições das operações de compra e venda em negociação, serão divulgados aos Cotistas oportunamente, por meio de Fato Relevante a ser publicado pelo Administrador, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável.

Imóvel Camaçari II

Imóvel localizado no município de Camaçari, no estado da Bahia, com finalidade industrial/logística, conforme condições de instalação e estrutura descritas no Laudo de Avaliação elaborado pela Binswanger Brazil em 04 de outubro de 2021, integrante do Anexo VIII deste Prospecto.

O galpão logístico do Imóvel Camaçari II possui área total de 47,7 m² e aproximadamente 30.750 m² de área bruta locável, situado na Via de Ligação, 855 – 1176 – Parque Petrópolis – Camaçari / BA, objeto da matrícula nº 6.759 do Registro de Imóveis de Camaçari/BA, 100% locado, com um contrato de locação em modalidade “típico” e vencimento em 2030.

Será constituído Condomínio *Pro Indiviso* para regular e dispor sobre as normas gerais e regras comum de utilização do empreendimento imobiliário em que se encontra o Imóvel.

O imóvel Camaçari II será adquirido de Vendedora Camaçari II, conforme condições dispostas no Fato Relevante divulgado pelo Fundo em 10 de novembro de 2021. A aquisição do Imóvel Camaçari II está sujeita ao cumprimento das seguintes Condições Precedentes: (i) o não exercício do direito de preferência pelo locatário do Imóvel; (ii) a conclusão, de maneira satisfatória ao Fundo, de diligência jurídica do Imóvel; (iii) a realização de laudo de engenharia por empresa especializada independente, com indicação da viabilidade técnica do Imóvel e avaliação ambiental preliminar (Fase 1); (iv) captação de recursos no valor mínimo de R\$106.000.000,00



(centro e seis milhões de reais), por meio da presente Oferta, ou alternativamente, de R\$67.000.000,00 (sessenta e sete milhões de reais), na hipótese de aquisição por meio da Securitização (conforme abaixo definido); (v) a manutenção de todos os contratos de locação atualmente vigentes; (vi) a apresentação, pela Vendedora Camaçari II, de matrícula atualizada do Imóvel contendo o cancelamento da hipoteca que atualmente grava o Imóvel; e (vii) inexistência de lei ou demanda em curso junto a qualquer autoridade governamental que impeça ou restrinja a aquisição ("Condições Precedentes Aquisição Camaçari II").

O valor estimado de aquisição da totalidade do Imóvel Camaçari II, uma vez o que referido imóvel esteja 100% locado (vide condições de Aquisição Compulsória abaixo), é de R\$83.606.167,00 (oitenta e três milhões seiscentos e seis mil cento e sessenta e sete reais) ("Preço de Aquisição Imóvel Camaçari II"), sendo R\$62.545.642,00 (sessenta e dois milhões, quinhentos e quarenta e cinco mil, seiscentos e quarenta e dois reais) o valor devido pela fração ideal de 77% do imóvel. Os valores aqui indicados foram calculados com base em um *Cap Rate* de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento).

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

O Fundo poderá pagar até 50% (cinquenta por cento) do Preço de Aquisição do Imóvel Camaçari II de forma parcelada, por meio de operação de securitização com emissão de certificados de recebíveis imobiliários com lastro em créditos imobiliários decorrentes do saldo devedor do preço a ser pago parcelado ("Securitização"), devendo necessariamente a Securitização ocorrer com as seguintes condições comerciais: (i) pagamento em 120 (cento e vinte) meses, com atualização monetária pelo IPCA/IBGE; (ii) juros de, no máximo, 7% (sete por cento) ao ano; e (iii) razão de empréstimo sobre o valor do Imóvel (LTV - *Loan to Value*) de 50% (cinquenta por cento).

O Fundo se comprometeu a adquirir, com total exclusividade e sem que haja qualquer concorrência com terceiros interessados, em até 180 (cento e oitenta dias) renováveis por mais 180 (cento e oitenta dias) contados da aquisição do Imóvel Camaçari II, a fração remanescente de 23% do imóvel de propriedade da SSCN ("Fração Ideal de 23%"), caso até esta data referida fração ideal seja inteiramente locada ("Aquisição Compulsória").

O preço da Aquisição Compulsória será obrigatoriamente calculado com base no *Cap Rate* de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimo por cento) sobre a receita de locação(ões) da fração ideal de 23%, sendo considerado efetivamente o valor recebido do aluguel, desde que não haja descontos, período de carência, honorários de intermediação e qualquer outra concessão.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Segue abaixo a visão resumida do Imóvel:



CCV Assinado – Camaçari II



Características do Imóvel

- | Galpão Logístico seco com dois módulos separados (portarias independentes)
- | Terreno: 47,7 mil m²
- | ABL: 30,7 mil m², sendo 24,3 mil m² adquiridos imediatamente, restante assim que locar
- | Duração do contrato: maio 2030
- | Tipo de Contrato: Típico
- | Inquilinos: [Cencosud](#)
- | Ativo estratégico para o inquilino – base de distribuição no NE
- | Pé direito 12m
- | 33 docas
- | Sprinklers
- | Localização: [Google Earth](#) - Via de Ligação, 858-1176 - Parque Petropolis, Camaçari
- | [Cencosud](#) está há mais de 09 anos no ativo. Área vaga (6.600m²) tem perfil mais industrial

Fonte: REC

Imóvel Camaçari III

Imóvel localizado no município de Camaçari, no estado da Bahia, com finalidade industrial/logística, conforme condições de instalação e estrutura descritas no Laudo de Avaliação elaborado pela Binswanger Brazil em 01 de junho de 2021, integrante do Anexo VIII deste Prospecto.

O galpão logístico do Imóvel Camaçari III possui área total de de 70.566 m² e aproximadamente 45.900 m² de área bruta locável, situado na Rua dos Polímeros, s/nº - Parte A – Polo Petroquímico, objeto da matrícula nº 21.309 do Registro de Imóveis de Camaçari/BA, 100% locado por cinco locatários em modalidade de contrato de locação “típico”, com vencimento entre 2022 e 2024.

O Imóvel Camaçari III será adquirido da Vendedora Camaçari III, conforme condições a serem oportunamente divulgadas ao mercado por meio do Fato Relevante, conforme acima mencionado. A aquisição do Imóvel Camaçari III está sujeita ao cumprimento das seguintes Condições Precedentes: (i) o não exercício do direito de preferência pelos locatários do Imóvel Camaçari III; (ii) a conclusão, de maneira satisfatória ao Fundo, da diligência jurídica a ser realizada referente ao Imóvel Camaçari III; (iii) a realização de laudo de engenharia por empresa especializada independente, com indicação da viabilidade técnica do Imóvel Camaçari III e avaliação ambiental preliminar (Fase 1); (iv) a captação de recursos no valor mínimo de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), por meio da presente Oferta; (v) a manutenção de todos os contratos de locação atualmente vigentes; (vi) a obtenção da anuência ou dispensa pela Vendedora Camaçari II de autorização da Superintendência de Desenvolvimento Industrial e Comercial da Bahia - SUDIC, para a venda do Imóvel Camaçari II, mantida a finalidade existente no Imóvel; e (vii) inexistência de lei ou demanda em curso junto a qualquer autoridade governamental que impeça ou restrinja a aquisição (“Condições Precedentes Aquisição Camaçari III”)

O valor estimado de aquisição, ainda sujeito a negociações, do Imóvel Camaçari III é de R\$84.521.615,00 (oitenta e quatro milhões quinhentos e vinte e um mil seiscentos e quinze reais) (“Preço de Aquisição Imóvel Camaçari III”), equivalente a um *Cap Rate* de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimo por cento).

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

O Fundo poderá pagar ao menos 50% (cinquenta por cento) do Preço de Aquisição do Imóvel Camaçari II de forma parcelada por meio de Securitização (conforme acima definido), a ocorrer com as seguintes condições comerciais: (i) pagamento em 120 (cento e vinte) meses, com correção pelo IPCA/IBGE; (ii) juros de, no máximo, 7% (sete por cento) ao ano; e (iii) razão de empréstimo sobre o valor do Imóvel (LTV - *Loan to Value*) de 50% (cinquenta por cento).



Segue abaixo a visão resumida do Imóvel:

CCV em Negociação – Camaçari III



Características do Imóvel

- | Galpão Logístico seco com uso industrial, logístico e manutenção pela Siemens-[Gamesa](#)
- | Terreno: 70,6 mil m²
- | ABL: 45,9 mil m²
- | Duração dos contratos: entre set/22 e janeiro/24
- | Tipo de Contrato: Típicos
- | Inquilinos: Siemens- [Gamesa](#) 90,2%, [Megalaser \(sistemista Siemens\)](#) 9,8%
- | Ativo estratégico para o principal inquilino, que tem ocupado qualquer nova vacância
- | Pé direito: Blocos 1 e 5 com 3 metros, Galpões blocos 2 e 4 com 9 metros e galpão bloco 3 com 12 metros
- | Localização: [Google Earth](#) - Rua dos [Polímeros](#), Camaçari/BA
- | Siemens-[Gamesa](#) produz torres de geração eólica – mercado em franco crescimento no mundo todo

Fonte: REC

Imóvel Simões Filho

Imóvel localizado no município de Simões Filho, no estado da Bahia, com finalidade logística. Esclarecemos que, no caso de aquisição do imóvel, o laudo de avaliação será obtido previamente à sua aquisição, nos termos do artigo 45, parágrafo 4º, da Instrução CVM 472, **o que ocorrerá necessariamente após encerramento da Oferta.**

A aquisição do Imóvel Simões Filho está em negociação entre o Fundo e a proprietária do Imóvel, **e não foi formalizado, até a data deste Prospecto, acordo vinculante.** As condições de negociação e maiores informações sobre o referido imóvel serão oportunamente divulgadas ao mercado por meio do Fato Relevante.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Segue abaixo uma visão resumida do Imóvel:

Em Negociação – Simões Filho



Características do Imóvel

- | Galpões Logísticos secos
- | Terreno: 42.258,16 m²
- | ABL: 20.473,46 m²
- | Duração dos contratos: entre abril/22 e junho/26
- | Tipo de Contrato: Típicos
- | Ativo estratégico para os inquilinos
- | Pé direito: 12m
- | Capacidade do piso: 8 a 9 [ton/m²](#)
- | Com sprinklers
- | Localização: [Google Earth](#) - Via de Acesso II, BR 324, Vila CIA Sul, 166 – Simões Filho/BA
- | Mercado de Simões Filho com vacância perto de 0%

Fonte: REC



No caso de captação parcial, a destinação dos recursos observará os seguintes cenários:

• **Cenário 01:**

Captação do Montante Mínimo da Oferta, equivalente a R\$59.999.952,53 (cinquenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e três centavos). Nesse cenário, os recursos líquidos da Oferta serão utilizados para:

- (i) aquisição do Imóvel Camaçari II, hipótese na qual obrigatoriamente deverá ocorrer o pagamento parcelado de 50% (cinquenta por cento) do Preço de Aquisição do Imóvel Camaçari II, cujos recebíveis imobiliários decorrentes do saldo devedor do Preço ("Créditos Imobiliários") serão cedidos para viabilizar a operação de Securitização;
- (ii) amortização de parte da dívida referente à aquisição do REC Log Camaçari, devida ao Santander, no montante aproximado de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), caso a primeira liquidação da Oferta ocorra até 31 de dezembro de 2021, ou no valor aproximado de R\$ 21.534.537,00 (vinte e um milhões, quinhentos e trinta e quatro mil e quinhentos e trinta e sete reais), caso a liquidação da Oferta ocorra apenas em 2022, conforme divulgado no Fato Relevante publicado em 11 de outubro de 2021; e
- (iii) composição de caixa reserva para fazer frente às despesas de aquisição e do Fundo, estimado em R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais).

Os custos de aquisição nesse cenário estão estimados em R\$ 2.855.547,00 (dois milhões, oitocentos e cinquenta e cinco mil, quinhentos e quarenta e sete reais) e incluem ITBI, emolumentos notariais, custos de registro, custos de diligência legal e de engenharia, assim como os custos com os laudos de avaliação dos Imóveis e de corretagem imobiliária.

• **Cenário 02:**

Captação do Montante Inicial da Oferta, equivalente a R\$150.000.057,10 (cento e cinquenta milhões e cinquenta e sete reais e dez centavos). Nesse cenário, os recursos líquidos da Oferta serão utilizados para:

- (i) aquisição de todos os Imóveis Alvo da Oferta, uma vez cumpridas as condições precedentes entabuladas, hipótese na qual, obrigatoriamente deverá ocorrer o pagamento parcelado de 50% (cinquenta por cento) do Preço de Aquisição dos Imóveis cujos Créditos Imobiliários serão cedidos para viabilizar a operação de Securitização;
- (ii) amortização de parte da dívida referente à aquisição do REC Log Camaçari, devida ao Santander, no montante aproximado de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), caso a primeira liquidação da Oferta ocorra até 31 de dezembro de 2021, ou no valor aproximado de R\$ 21.534.537,00 (vinte e um milhões, quinhentos e trinta e quatro mil e quinhentos e trinta e sete reais), caso a liquidação da Oferta ocorra apenas em 2022, conforme divulgado no Fato Relevante publicado em 11 de outubro de 2021; e
- (iii) composição de caixa reserva para fazer frente às despesas de aquisição e do Fundo, estimado em R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais).

Os custos de aquisição nesse cenário estão estimados em R\$ 8.383.424,00 (oito milhões, trezentos e oitenta e três mil, quatrocentos e vinte e quatro reais) e incluem ITBI, emolumentos notariais, custos de registro, custos de diligência legal e de engenharia, assim como os custos com os laudos de avaliação dos Imóveis e de corretagem imobiliária.



• **Cenário 03:**

Captação do Montante Inicial da Oferta, acrescido do Lote Adicional, equivalente a R\$180.000.068,52 (cento e oitenta milhões e sessenta e oito reais e cinquenta e dois centavos). Nesse cenário, os recursos líquidos da Oferta serão utilizados para:

- (i) aquisição de todos os Imóveis Alvo da Oferta, uma vez cumpridas as condições precedentes entabuladas, hipótese na qual, obrigatoriamente deverá ocorrer o pagamento parcelado de 50% (cinquenta por cento) do Preço de Aquisição dos Imóveis cujos Créditos Imobiliários serão cedidos para viabilizar a operação de Securitização;
- (ii) amortização de parte da dívida referente à aquisição do REC Log Camaçari, devida ao Santander, no montante aproximado de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), caso a primeira liquidação da Oferta ocorra até 31 de dezembro de 2021, ou no valor aproximado de R\$ 21.534.537,00 (vinte e um milhões, quinhentos e trinta e quatro mil e quinhentos e trinta e sete reais), caso a liquidação da Oferta ocorra apenas em 2022, conforme divulgado no Fato Relevante publicado em 11 de outubro de 2021; e
- (iv) composição de caixa reserva para fazer frente às despesas de aquisição e do Fundo, estimado em R\$ 42.300.000,00 (quarenta e dois milhões e trezentos mil reais) e, caso as condições de mercado permitam, o Gestor iniciará tratativas para a renegociação da dívida existente com o Santander ao longo de 2022.

Os custos de aquisição nesse cenário estão estimados em R\$ 8.383.424,00 (oito milhões, trezentos e oitenta e três mil, quatrocentos e vinte e quatro reais) e incluem ITBI, emolumentos notariais, custos de registro, custos de diligência legal e de engenharia, assim como os custos com os laudos de avaliação dos Imóveis e de corretagem imobiliária.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em Ativos de Liquidez.

Considerando que as negociações relacionadas aos ativos acima descritos estão em andamento, é possível que as condições finais de aquisição sejam divergentes daquelas consideradas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VER OS FATORES DE RISCO "REVISÕES E/OU ATUALIZAÇÕES DE PROJEÇÕES", "RISCOS RELACIONADOS AOS EVENTUAIS PASSIVOS NOS IMÓVEIS ALVO OFERTA EXISTENTES ANTERIORMENTE À AQUISIÇÃO DE TAIS ATIVOS PELO FUNDO", E "RISCO DA NÃO AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS-ALVO OFERTA OU AQUISIÇÃO EM CONDIÇÕES DIVERSAS DAQUELES PREVISTAS NESTE PROSPECTO E NO ESTUDO DE VIABILIDADE" DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO", PREVISTOS NAS PÁGINAS 107 A 132 DESTA PROSPECTO.

CASO AS CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA CONCRETIZAÇÃO DE UMA OU MAIS AQUISIÇÕES NÃO SEJAM ATENDIDAS PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DOS RECURSOS INDICADA.

Importante ressaltar que caso os instrumentos de aquisição dos ativos mencionados acima não sejam celebrados e/ou alguma das condições precedentes/resolutivas de tais instrumentos ou do compromisso de compra e venda venha a não ser implementada, o Fundo terá a prerrogativa de não adquirir um ou mais ativos supra mencionados e utilizará os recursos captados por meio da Oferta - e que não possam ser utilizados na aquisição de um ou mais ativos alvo, na aquisição de outros Ativos Alvo, que atendam a política de investimentos, assim como de Aplicações Financeiras. **DESSA FORMA,**



CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS IMÓVEIS ALVO OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS ALVO OU APLICAÇÕES FINANCEIRAS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

CONCOMITANTEMENTE À OFERTA, O GESTOR ESTÁ CONDUZINDO, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS ALVO OFERTA, A QUAL PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDA DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES, OU AINDA IDENTIFICAR POTENCIAIS PASSIVOS NÃO DESCRITOS NESTE PROSPECTO QUE INVIABILIZEM A AQUISIÇÃO DE REFERIDOS ATIVOS, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DOS RECURSOS INDICADA NESTA SEÇÃO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "A DILIGÊNCIA JURÍDICA APRESENTOU ESCOPO RESTRITO" NA PÁGINA 128 DESTES PROSPECTOS.

Esclarecemos que os atuais proprietários dos Imóveis-Alvo Oferta não são partes relacionadas do Fundo, do Administrador, do Gestor, de qualquer prestador de serviço do Fundo e/ou de qualquer das Instituições Participantes da Oferta. Dessa forma, a aquisição pelo Fundo dos Ativos Alvo descritos nesta seção "Destinação dos Recursos" não configura situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 Instrução CVM 472.

As aquisições serão realizadas pelo Fundo dependendo necessariamente da existência de recursos disponíveis no Fundo após o encerramento da Oferta, sendo que é possível que parte dos recursos para a aquisição de um ou mais ativos seja desembolsada a prazo.

Critério de Precificação dos Ativos do Fundo

A metodologia principal utilizada pelo Gestor ao recomendar uma aquisição para o Administrador é o *Cap Rate*, que, por sua vez, deve respeitar a percepção de risco de cada imóvel e sua região. Além disso, o Gestor analisa (i) a localização dos imóveis em relação às operações logísticas, industriais e comerciais dos seus locatários e o quanto elas são relevantes para estes; (ii) a qualidade construtiva e sua manutenção, posteriormente validadas por meio de laudo técnico de engenharia; (iii) potenciais riscos imobiliários aos imóveis (por exemplo: estruturação correta dos contratos de locação considerando o mercado no qual o imóvel está inserido, possibilidade de tráfego de caminhões pelas vias no entorno, vacância e preço de locação praticado no mercado local, dentre outros); e (iv) a liquidez do mercado. A análise considera a experiência dos profissionais do Gestor, acessando relatórios de mercado das principais empresas de assessoria imobiliária, tais como CBRE, Cushman, Colliers, Binswanger e JLL, (quando disponíveis) para a região, discutindo a importância do imóvel para seus locatários diretamente com eles, assim como por meio de visitas e conversas com os corretores de imóveis da região.

Excepcionalmente, na hipótese de não serem adquiridos os Ativos Alvo inicialmente previstos, considerando que o Fundo possui gestão **ATIVA** e **DISCRICIONÁRIA**, o Administrador, de acordo com as recomendações do Gestor, buscará investir os recursos líquidos da presente Oferta, em outros Ativos Alvo, observada a política de investimento do Fundo, prevista no Regulamento.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em Ativos de Liquidez.

Pedidos de Subscrição

O Investidor Não Institucional, durante o Período de Subscrição, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, observado o Investimento Mínimo por Investidor, bem



os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.089,14 (um milhão e oitenta e nove reais e catorze centavos), indicarão no(s) seu(s) Pedido(s) de Subscrição, entre outras informações, (i) a quantidade de Novas Cotas e o volume financeiro que pretende subscrever em Novas Cotas (observada o Investimento Mínimo por Investidor), bem como (ii) a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Adicionalmente, nos termos da Resolução CVM 27, o Pedido de Subscrição (i) contém as condições de subscrição e integralização das Novas Cotas, (ii) as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de distribuição parcial da Oferta, (iii) possibilita a identificação dos Investidores Não Institucionais da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada e (iv) contém termo de obtenção de cópia deste Prospecto.

Período de Distribuição

Sem prejuízo do Período de Exercício do Direito de Preferência, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Registro da Oferta

A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes.

Plano de Distribuição

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

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

- (i) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) após a obtenção do registro automático da Oferta na CVM, a disponibilização do Prospecto Definitivo e a divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;
- (iii) a critério do Coordenador Líder, (a) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados poderão ser submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do



- artigo 50 da Instrução CVM 400, ou do Parágrafo 5º do artigo 50 da Instrução CVM 400; ou (b) ser apresentados à CVM, em até 01 (um) dia útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;
- (iv) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
 - (v) os Cotistas ou terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o período de exercício do Direito de Preferência, observado que a tais cotistas não se aplica o Investimento Mínimo por Investidor;
 - (vi) após o término do período de exercício do Direito de Preferência, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta;
 - (viii) durante o Período de Subscrição e de recebimento das ordens de investimentos pelos Investidores Institucionais, que terá início junto com o prazo para exercício do Direito de Preferência, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado a Investimento Mínimo por Investidor.
Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Subscrição ou as intenções de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de distribuição parcial;
 - (ix) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;
 - (x) o Investidor Não Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu Pedido de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na Seção “Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional”, na página 67 deste Prospecto Definitivo;
 - (xi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá celebrar Pedido de Subscrição ou enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme o caso, conforme disposto na Seção “Termos e Condições da Oferta - Oferta Institucional”, na página 70 deste Prospecto Definitivo;
 - (xii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;
 - (xiii) após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles



que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder. **Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Subscrição ou as intenções de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de distribuição parcial;**

- (xiv) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso. **Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimentos, da composição da carteira e da Taxa de Administração devida ao Administrador e ao Gestor, conforme o caso, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito, bem como a declaração de investidor profissional ou investidor qualificado previstas nos anexos A e B, respectivamente, da Resolução CVM 30, conforme o caso;**
- (xv) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem com o Plano de Distribuição;
- (xvi) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta;
- (xvii) após o encerramento do Período de Subscrição, será realizado o Procedimento de Alocação, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto; e
- (xviii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

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

Não será contratado formador de mercado para fomentar a liquidez das Novas Cotas objeto da Oferta no mercado secundário.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Subscrição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição, diretamente ou pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever (observado Investimento Mínimo por Investidor), e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s)



de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo, 70% (setenta por cento) do Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional) será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

OS PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO OU AS ORDENS DE INVESTIMENTO ENVIADAS SOMENTE SERÃO ACATADAS ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

A Oferta Não Institucional observará os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 118 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO;**
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Subscrição condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 55 deste Prospecto;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas previsto na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 69 deste Prospecto;
- (iv) 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 Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;



- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação; e
- (vi) até às 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Nova Cota correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", na página 75 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 69 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração.

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (v) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta ", na página 75 deste Prospecto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA PROPOSTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 107 A 132 DESTA PROPOSTA PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA SUBSCRIÇÃO POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Critério de colocação da Oferta Não Institucional

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



a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores Não Institucionais seja superior à quantidade de Novas Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência (adicionadas às Cotas do Lote Adicional, conforme o caso), será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição.

A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Subscrição integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição de tal Investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Subscrição integralmente atendidos, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas (arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

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

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento a uma única Instituição Participante da Oferta e esta deverá informar o Coordenador Líder em até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada o Investimento Mínimo por Investidor;



- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 118 DESTE PROSPECTO;**
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 55 deste Prospecto Definitivo;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento;
- (v) até a data do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder informará as Instituições Participantes da Oferta para que estas informem os respectivos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas pelo valor indicado no inciso (v) acima, à vista, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Considerando que o Período de Subscrição estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Subscrição ou as ordens de investimento enviadas somente serão acatadas até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de distribuição parcial da Oferta.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", na página 75 deste Prospecto Definitivo.

Critério de colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento da Oferta Não Institucional, as Instituições Participantes da Oferta darão 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, 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 ao *Direito de Preferência*, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota 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.

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

o Investidor deve estar ciente de que o Pedido de Subscrição ou a ordem de investimento por ele enviado somente será acatado até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme será divulgado por meio de comunicados, nos termos do Prospecto, observado ainda, o critério de colocação da Oferta Institucional, o critério de colocação da Oferta Não Institucional e a possibilidade de distribuição parcial.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição e às ordens de investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor, observado que as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder.

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

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição e às ordens de investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado que, 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 objeto da Oferta, os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS**



NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 118 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

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

Não será cobrada pelo Fundo no âmbito da Oferta taxa de ingresso ou de saída.

Procedimento de Alocação

Após a divulgação do comunicado de encerramento do prazo para exercício do Direito de Encerramento do Direito de Preferência, haverá procedimento de coleta de ordens de investimento no âmbito da Oferta conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada o Investimento Mínimo por Investidor) ou máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 118 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

Alocação e liquidação da Oferta

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedidos de Subscrição em valor igual ou superior a R\$1.000.089,44 (um milhão e oitenta e nove reais e quarenta e quatro centavos). O Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução 27.

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas, posteriormente à obtenção do registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400, sendo que os recursos recebidos na integralização



serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, das ordens e Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda. Diante disto, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, ou, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, de Cotas do Lote Adicional. Até o final do dia do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado de Alocação.

A liquidação física e financeira das Novas Cotas se dará, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, em todos os casos posteriormente à data de divulgação do Anúncio de Início, conforme datas previstas no cronograma da Oferta constante do Prospecto, desde que cumpridas as Condições Precedentes, conforme aplicáveis, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º da Instrução CVM 472.

As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor (incluindo o Cotista que exerceu o Direito de Preferência ou o terceiro cessionário do Direito de Preferência) que condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, terá devolvidos os valores já depositados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações nos Investimentos Temporários pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do Comunicado de Resultado da Alocação, de acordo com os procedimentos da B3 e do Escriturador. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, acatado, e, conseqüentemente, este será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos aos Investidores, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, 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 da Oferta (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiroscessionários do Direito de Preferência) deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição e/ou ordens de investimento, conforme o caso, observados os procedimentos de colocação.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3 ou Escriturador, conforme o caso.

Caso, na respectiva Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, dos Cotistas e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à respectiva data de liquidação pelo Preço de Emissão, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores ou Cotistas, conforme o caso, 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 ou Cotistas, conforme o caso, os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Formador de Mercado

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério do Administrador e do Gestor, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. O Fundo não possui, na data da emissão das Novas Cotas, prestador de serviços de formação de mercado.

É vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Novas Cotas do Fundo.

A contratação de partes relacionadas ao Administrador e ao Gestor para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

O Fundo não possui, na data da emissão das Novas Cotas, prestador de serviços de formação de mercado.

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

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, caput, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso



não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados do seu protocolo na CVM.

Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Gestor.

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas no Prospecto. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. As Instituições Participantes deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Subscrição ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.

Os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado do recebimento da referida comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento ou Pedido de Subscrição, conforme o caso. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor ou Cotista, conforme o caso, 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.

No caso de rescisão do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º da Instrução CVM 400.



Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores ou Cotistas, conforme o caso, 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 ou Cotista, conforme o caso, 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 contado do recebimento da referida comunicação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista, conforme o caso, em não revogar sua aceitação. Se o Investidor ou Cotista silente revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor ou Cotista, conforme o caso, serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, nos termos nele avençados, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor ou Cotista, conforme o caso, enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Subscrição comunicará ao Investidor ou Cotista, conforme o caso, o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidor ou Cotista, conforme o caso, que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da referida comunicação, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor ou Cotista, conforme o caso, devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Negociação e custódia das Novas Cotas na B3

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

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 divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.



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

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das 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. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 107 a 132 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 Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado pelo Administrador, contratou o Coordenador Líder para realizar a distribuição das Novas Cotas. O Contrato de Distribuição estará disponível na sede do Administrador a partir da divulgação do Anúncio de Início. A contratação do Coordenador Líder pelo Fundo para a realização da presente Oferta foi autorizada por meio dos Atos de aprovação da Oferta.

O Coordenador Líder poderá convidar e contratar as Instituições Participantes da Oferta, caso entenda adequado, para auxiliar na distribuição das Novas Cotas do Fundo.

Condições Precedentes

Sob pena de rescisão e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade, se aplicável, nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder previsto no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento de todas as seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes") (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), conforme avaliação realizada a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a data de registro da Oferta, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta (inclusive em decorrência da Due Diligence a ser realizada):

- (i) obtenção, pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços referentes à estruturação e coordenação da Oferta;



- (ii) aprovação do *pipeline* de ativos a serem investidos pelo Fundo, de acordo com a política de investimentos prevista em seu Regulamento;
- (iii) aceitação pelo Coordenador Líder e pelo Gestor da contratação dos assessores jurídicos da Oferta ("Assessores Jurídicos"), bem como remuneração e manutenção de suas contratações pelo Fundo;
- (iv) acordo entre as Partes quanto ao cronograma e à estrutura da Oferta, das Novas Cotas e ao conteúdo da documentação da Oferta em forma e substância satisfatória às Partes e seus Assessores Jurídicos e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (v) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas neste Contrato e no Regulamento;
- (vi) obtenção do registro das Novas Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;
- (vii) manutenção do registro do Administrador e do Gestor perante a CVM, bem como do Formulário de Referência na CVM devidamente atualizado;
- (viii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, conforme aplicável, os Atos de Aprovação da Oferta, o Regulamento, este Contrato de Distribuição, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (ix) realização de *Bringdown Due Diligence Call* previamente ao início do *Roadshow* e à Data de Liquidação;
- (x) fornecimento, em tempo hábil, ou até a Data de Liquidação, conforme aplicável, pelo Fundo e pelo Gestor ao Coordenador Líder e aos Assessores Jurídicos, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de Due Diligence, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos Assessores Jurídicos;
- (xi) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção de todas as informações enviadas e declarações feitas pelo Gestor e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Gestor e o Fundo, no limite de suas atribuições, serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos descritos neste Contrato;
- (xii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xiii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *Due Diligence* jurídica elaborada pelos Assessores Jurídicos nos termos do Contrato de Distribuição e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xiv) recebimento, com antecedência de 02 (dois) Dias Úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (legal opinion) dos Assessores Jurídicos, que não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas no



Prospecto e as analisadas pelos Assessores Jurídicos durante o procedimento de Due Diligence, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Novas Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que os pareceres legais não deverão conter qualquer ressalva;

- (xv) obtenção pelo Gestor, pelo Fundo e pelas demais partes envolvidas, no limite de suas respectivas atribuições, 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; (iii) órgão dirigente competente do Gestor;
- (xvi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xvii) manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xviii) não ocorrência de qualquer alteração do controlador (ou grupo de controle) do Gestor ou do Administrador, conforme o caso, e suas sociedades controladas ou coligadas, em conjunto, o "Grupo Econômico"), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Administrador, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto do Gestor e/ou do Administrador;
- (xix) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Gestor, ao Administrador e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, bem como aos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, condição fundamental de funcionamento;
- (xx) que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição das Novas Cotas, todas as declarações feitas pelo Gestor e/ou pelo Administrador e constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xxi) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência do Gestor; (b) pedido de autofalência do Gestor; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Gestor e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (d) propositura pelo Gestor, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida



- homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso do Gestor em juízo, com requerimento de recuperação judicial;
- (xxii) não ocorrência, com relação ao Administrador ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de (i) intervenção, regime de administração especial temporária ("RAET"), liquidação, dissolução ou decretação de falência do Administrador; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
 - (xxiii) cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM 400, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento do Código ANBIMA;
 - (xxiv) cumprimento, pelo Gestor e pelo Fundo, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
 - (xxv) recolhimento, pelo Fundo, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
 - (xxvi) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer das Leis Anticorrupção pelo Gestor, pelo Administrador, pelo Fundo e/ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Administrador, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
 - (xxvii) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Gestor, pelo Administrador ou por qualquer de suas respectivas controladas;
 - (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) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Gestor e/ou pelo Administrador, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;
 - (xxx) rigoroso cumprimento pelo Gestor, pelo Administrador, e por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Administrador, da legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, bem como a legislação relativa a não utilização de mão de obra infantil e/ou em condições análogas às de escravo aplicáveis à condição de seus negócios, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Gestor e o Administrador obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais,



estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

- (xxxix) autorização, pelo Gestor e pelo Administrador, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor e do Administrador nos termos do artigo 48 da Instrução CVM 400, para fins de marketing, atendendo à legislação e à regulamentação aplicáveis, às recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxxixii) acordo entre o Gestor e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento a ser divulgado aos potenciais Investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Novas Cotas;
- (xxxixiii) todo o custo da Oferta, ressalvada a possibilidade de reembolso, deverá ser arcado pelo Fundo, nos termos do Contrato de Distribuição e da regulamentação aplicável; e
- (xxxixiv) ocorra a captação de recursos necessária para fins de alavancagem do Fundo, no âmbito da oferta pública de distribuição, com esforços restritos, de certificados de recebíveis imobiliários de emissão da companhia securitizadora, estruturada pelo Gestor.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação do Gestor ou do Fundo, conforme o caso, de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Oferta, nos termos da cláusula de Despesas do Contrato de Distribuição.

Anteriormente ao registro da Oferta, a não implementação de qualquer das Condições Precedentes será tratada como uma hipótese de modificação da Oferta, para os fins da Instrução CVM 400.

Regime de distribuição das Novas Cotas

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Comissionamento do Coordenador Líder e das demais Instituições Participantes da Oferta

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta o Coordenador Líder e as demais Instituições Participantes da Oferta farão jus ao comissionamento descrito no Contrato de Distribuição e nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, o qual será dividido da seguinte forma:

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de comissão de coordenação e estruturação, o valor correspondente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas; e
- (ii) Comissão de Distribuição: o Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de comissão de remuneração de distribuição, o valor correspondente a 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Novas Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas ("Comissão de Distribuição"). Esta Remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte, aos Participantes



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

Para mais informações sobre o comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo dos custos da Oferta", na página 86 deste Prospecto.

Data de Liquidação

A Data de Liquidação está prevista para ocorrer em 23 de dezembro de 2021 ("Data de Liquidação").

Instituições Participantes da Oferta

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas, o Coordenador Líder enviará uma Carta Convite às Participantes Especiais, sendo certo que, após o recebimento da Carta Convite, os Participantes Especiais poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

A quantidade de Novas Cotas a ser alocada aos Participantes Especiais será deduzida do número de Novas Cotas a ser distribuído pelo Coordenador Líder.

Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer 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 Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Novas Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, sendo cancelados todos os Pedidos de Subscrição e ordem de investimento que tenha recebido.

O Participante Especial deverá, ainda, informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens de investimento 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 sob a coordenação do Coordenador Líder. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento de valores em contrapartida às Novas Cotas, os valores já depositados serão devolvidos ao respectivo Investidor, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da ordem de investimento nas Novas Cotas, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada.



O Participante Especial que deixar de integrar o consórcio de distribuição na forma aqui prevista será responsável por arcar integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações em ações propostas por investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais investidores. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem seus Pedidos de Subscrição e/ou ordem de investimento cancelados por força do descredenciamento do Participante Especial.

Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Nº	Eventos	Data⁽¹⁾⁽²⁾
1	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta junto à CVM e à B3	11/11/2021
2	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	26/11/2021
3	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	26/11/2021
4	Data de Corte para o Exercício do Direito de Preferência	01/12/2021
5	Início do período para exercício do Direito de Preferência e Negociação do Direito de Preferência tanto no Escriturador quanto na B3	03/12/2021
6	Início do Período de Subscrição	03/12/2021
7	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	13/12/2021
8	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3 Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	15/12/2021
9	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	16/12/2021
10	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	17/12/2021
11	Encerramento do Período de Subscrição	17/12/2021
12	Procedimento de Alocação	20/12/2021
13	Data de Liquidação da Oferta	23/12/2021
14	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	26/05/2022

(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, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

(2) *A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.*

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão divulgados nos mesmos meios utilizados para divulgação do Anúncio de Início, conforme abaixo indicados. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja a Seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", página 75 deste Prospecto.

O Anúncio de Início divulgado em 26 de novembro de 2021, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, na página do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, dos demais Participantes Especiais, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, nos endereços indicados abaixo:

- (i) **Administrador:** www.brtrust.com.br (neste *website* clicar em "Produtos", em seguida "Administração de Fundos", selecionar o Fundo "Fundo de Investimento Imobiliário REC Logística" e, então, clicar em "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta);
- (ii) **Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste *website* clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Oferta Pública de Distribuição da 4ª Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário REC Logística" e, então, clicar em "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);
- (iii) **Gestor:** <https://www.rec-gestao.com> (neste *website* clicar em "Fundos", e em seguida "Fundo de Investimento Imobiliário REC Logística" e, então, clicar em "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);
- (iv) **CVM:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar "Informações de Regulados", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise", acessar em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário REC Logística", e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);
- (v) **B3:** www.b3.com.br (neste *website* e clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Fundo de Investimento Imobiliário REC Logística" e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada); e
- (vi) **Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

Para acesso o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada pelo Fundos.net, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> - na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)",



“Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Fundo de Investimento Imobiliário REC Logística”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada.

Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta	Custo Unitário por Cota (R\$)⁽²⁾	% em Relação ao Preço Unitário da Cota^{(1) (2)}
Comissão de Coordenação e Estruturação	2.250.000,86	1,50%	1,05	1,50%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	240.315,53	0,16%	0,11	0,16%
Comissão de Distribuição	3.000.001,14	2,00%	1,41	2,00%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	320.420,71	0,21%	0,15	0,21%
Assessores Legais(3)	362.700,36	0,24%	0,17	0,24%
CVM - Taxa de Registro	317.314,36	0,21%	0,15	0,21%
B3 - Taxa de Análise para Listagem e Anuidade	10.359,14	0,01%	0,00	0,01%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	12.354,69	0,01%	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	37.064,11	0,02%	0,02	0,02%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	63.000,02	0,04%	0,03	0,04%
Custos de Marketing(4)	30.000,00	0,02%	0,01	0,02%
TOTAL	6.643.530,93	4,43%	3,12	4,43%

(1) Valores estimados, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo preço de R\$70,31 (setenta reais e trinta e um centavos) por Nova Cota.

(2) Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.

(3) Despesas estimadas dos consultores legais do Gestor e do Coordenador Líder.

(4) Incluídos os custos estimados com a apresentação para Investidores (roadshow).



Política de divulgação de informações da Oferta e do Fundo

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3, conforme indicado no artigo 54-A da Instrução da CVM 400.

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede do Administrador ou das Instituições Participantes da Oferta ou à B3 nos endereços indicados abaixo, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e deste Prospecto Definitivo por meio dos *websites* do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que o Prospecto Definitivo se encontra à disposição dos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) na CVM e na B3 para consulta apenas.

O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM 472. O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada. A divulgação de informações referidas nesta seção deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao Cotista em sua sede. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas nesta seção à B3, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores. O envio de informações por meio eletrônico dependerá de autorização do Cotista. Compete ao Cotista manter o Administrador atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

Regulamento

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo no: "Artigo 01 - Do Fundo", "Artigo 02 - Do Objeto", "Artigo 3 - Da Política de Investimentos", "Artigo 10 - Da Administração", "Artigo 20 - Das Cotas", "Artigo 23 - Das Ofertas Públicas de Cotas do Fundo", "Artigo 24 - Das Novas Emissões de Cotas", "Artigo 25 - Da Taxa de Ingresso", "Artigo 26 - Da Política de Distribuição de Resultados", "Artigo 28. Das Obrigações e Responsabilidades do Administrador", "Artigo 33 - Da Remuneração do Administrador", "Artigo 36 - Da Assembleia Geral de Cotistas", "Artigo 45 - Do Representante dos Cotistas", "Artigo 51 - Das Demonstrações Financeiras", "Artigo 54 - Da Amortização de Cotas, Dissolução e Liquidação do Fundo"

As obrigações do Administrador previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento no "Artigo 28. Das Obrigações e Responsabilidades do Administrador".

Para acesso ao Regulamento do Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar



por e acessar "Fundo de Investimento Imobiliário REC Logística". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível.

Outras informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto, do Contrato de Distribuição e dos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, da CVM, da B3 e/ou das demais Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

Administrador:

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

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi
CEP 01451-011 - São Paulo - SP
At.: Srs. Rodrigo Cavalcante / Danilo Barbieri
Telefone: 3133-0360
E-mail: fii@brltrust.com.br
Website: www.brltrust.com.br

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: www.brltrust.com.br (neste website clicar em "Produtos", em seguida "Administração de Fundos", selecionar o Fundo "Fundo de Investimento Imobiliário REC Logística" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo").

Coordenador Líder:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição
CEP 04543-010 - São Paulo - SP
At.: Departamento de Mercado de Capitais e Departamento Jurídico
Telefone: (11) 4871-4378
E-mail: dcm@xpi.com.br/ juridomc@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: www.xpi.com.br (neste website, clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário REC Logística" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo").

Gestor:

REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.

Rua Elvira Ferraz, 250, conj. 216, Vila Olímpia
CEP 04552-040, São Paulo, SP
At.: Marcos Ayala
Telefone: (11) 4040-4443
E-mail: marcos.ayala@rec-gestao.com/ol-rec@rec-gestao.com
Website: <https://www.rec-gestao.com>



Para acesso ao Prospecto Definitivo, consulte: <https://www.rec-gestao.com> (neste website clicar em "Fundos", e em seguida "Fundo de Investimento Imobiliário REC Logística" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo")

Comissão de Valores Mobiliários:

Rio de Janeiro | São Paulo

Rua Sete de Setembro, nº 111 / Rua Cincinato Braga, nº 340

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andar / 2º, 3º e 4º andares

CEP 20050-901 Rio de Janeiro – RJ / CEP 01333-010 São Paulo – SP

Telefone: (21) 3545-8686 / Tel.: (11) 2146-2000

Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>

Para acesso ao Prospecto Definitivo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2021" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário REC Logística" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo").

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 - São Paulo - SP

Tel.: (11) 2565-5000

Website: www.b3.com.br

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: www.b3.com.br (neste site acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", localizar "Ofertas públicas" e selecionar "Saiba mais", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário REC Logística" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo").

Informações periódicas do Fundo

Para acesso às informações periódicas sobre o Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Consulta a Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário REC Logística", clicar no link do nome do Fundo, acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Tipo", na linha do respectivo "Informe Mensal", do respectivo "Informe Trimestral" ou "Informe Anual", a opção de download do documento no campo "Ações").

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a atualização, por referência a este Prospecto Definitivo, das informações financeiras previstas pelos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme endereço indicado no parágrafo acima.

Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado no mês de novembro de 2021 pela REC, gestora do Fundo. O Estudo de Viabilidade encontra-se anexo ao presente Prospecto Definitivo como Anexo VI.

As análises do Estudo de Viabilidade foram baseadas nas projeções de resultado do investimento de parte dos recursos provenientes da Oferta na aquisição de participação em Ativos. Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base,



principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. O Gestor não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Antes de subscrever as Novas Cotas, os potenciais Investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos neste Prospecto Definitivo, em especial o fator de risco “Risco referente ao Estudo de Viabilidade”, na página 117 deste Prospecto Definitivo, em razão da possível não confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração do Estudo de Viabilidade.

O Fundo não busca um objetivo de retorno determinado.



A RENTABILIDADE PASSADA OU ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, às exigências da Instrução CVM 472, e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto Definitivo são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores, tais como descritos no Estudo de Viabilidade constante no Anexo VI a este Prospecto Definitivo.

Potenciais investidores devem observar que as premissas, estimativas e expectativas incluídas no Estudo Viabilidade e neste Prospecto Definitivo refletem determinadas premissas, análises e estimativas dos Ativos. As premissas utilizadas no Estudo de Viabilidade e neste Prospecto Definitivo não foram verificadas de maneira independente pelos auditores do Fundo.

Demonstrações financeiras do Fundo

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis ou encontrar-se-ão disponíveis, quando divulgados na periodicidade legal, para consulta no seguinte endereço: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Fundo de Investimento Imobiliário REC Logística", clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual".

Declaração nos termos do Artigo 56 da Instrução CVM 400

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência e omissão, para assegurar que (i) este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste 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; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Instrução CVM 400, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência e 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, inclusive as informações eventuais ou periódicas que integram este Prospecto, incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declarou, ainda, que este Prospecto (i) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas, 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 400.

As declarações de veracidade do Administrador e do Coordenador Líder estão anexas a este Prospecto Definitivo nos Anexos V e IV, respectivamente.



4. FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA

A seguir se apresenta um sumário dos negócios do Fundo, incluindo suas informações operacionais e financeiras, suas vantagens competitivas e estratégias de seu negócio. Este sumário é apenas um resumo das informações do Fundo e não contém todas as informações que o Investidor deve considerar antes de investir em Novas Cotas do Fundo. O Investidor do Fundo deve ler atentamente todo o Prospecto, incluindo as demonstrações financeiras, suas respectivas notas explicativas, e as informações contidas na seção "Fatores de Risco"

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO REGULAMENTO. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Base Legal

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC 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.

Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sem prejuízo da possibilidade de o Fundo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto no Regulamento.

Público Alvo

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, incluindo 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 realização de investimentos imobiliários, por meio da aquisição, prioritariamente, dos Imóveis Alvo e outros ativos constantes do artigo 2º do Regulamento.

Política de Investimento

O Fundo tem por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: a) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; e b) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar.

As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do Fundo, bem como o investimento em Aplicações Financeiras, deverão ser realizadas pelo Administrador após o recebimento da recomendação do Gestor, observada a política de investimentos e o enquadramento da carteira do Fundo nos termos do Regulamento e da legislação aplicável, bem como os seguintes requisitos específicos: a) além dos Imóveis Alvo a serem adquiridos por ocasião da primeira emissão de cotas, o Fundo poderá adquirir, com os recursos das integralizações das cotas objeto de novas emissões, outros Ativos Alvo para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes deste Regulamento; e b) o Fundo poderá manter as locações existentes nos Imóveis Alvo incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas do Fundo, nas condições praticadas pelo mercado à época.



Os Ativos Alvo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Artigo e a necessidade de prévia consulta ao Gestor, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou Gestor e suas Pessoas Ligadas.

O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em ativos específicos, não existindo requisitos ou critérios determinados de diversificação, não havendo limite de investimento por Imóvel Alvo ou Ativos Alvo pelo Fundo. Os Imóveis Alvo podem estar localizados em todo o território nacional. Não há vedação à aquisição de imóveis onerados nos termos do artigo 32, parágrafo 1º do Regulamento.

Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços

O Administrador e o Gestor receberão por seus serviços uma 8686 equivalente a 1,175% (um inteiro e cento e setenta e cinco centésimos) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme abaixo definida, observado o valor mínimo mensal de R\$15.0000,00 (quinze mil reais) ("**Taxa de Administração**") 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**"). A Taxa de Administração será paga ao Administrador e ao Gestor, cabendo ao primeiro o valor correspondente a 0,175% (cento e setenta e cinco centésimos por cento) e ao Gestor o valor correspondente a 1% (um por cento), independentemente da função exercida, conforme previsto no artigo 3º, II, do Regulamento.

Política de distribuição de resultados

O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa e, no máximo, o resultado contábil apurado pelo regime de competência, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá ser, a critério do Administrador, distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, nesta hipótese, 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 de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela REC.

O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do Fundo, devidamente inscritas e integralizadas, no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento: (a) de rendimentos dos Ativos Alvo; (b) de eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras, deduzida a Reserva de Contingência, conforme abaixo definido, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.



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

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; (vi) 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 "iv" das informações periódicas acima. A divulgação informações referidas nesta seção, inclusive as informações trimestrais do Fundo serão mantidas disponíveis ao Cotista na sede do Administrador, bem como serão oportunamente divulgadas na página da rede mundial de computadores do Administrador: <https://www.brtrust.com.br/?administracao=fii-rec-logistica>, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações referidas nesta seção à B3, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores Fundos.Net <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário REC Logística", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar a respectiva informação periódica ou eventual). Considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas e a CVM, inclusive para o envio de informações e documentos previstos nesta seção, bem como para a convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de consulta formal.

O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior



por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM 472, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo. O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades. Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas. O Administrador compromete-se a informar, mediante a divulgação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) na hipótese do investimento do Fundo ser passível da isenção prevista nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da Lei no 11.033/04, caso a quantidade de Cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Perfil do Administrador

A BRL Trust é uma instituição financeira independente que atua no mercado financeiro e de capitais desde 2011, oferecendo os serviços de administração, custódia, distribuição, escrituração de fundos de investimento, entre outros.

A BRL Trust presta tais serviços a uma gama seleta de clientes, como grandes investidores internacionais, fundos soberanos, firmas de private equity, grandes conglomerados e instituições financeiras, além de fortes players locais, como gestores de recursos, single e multi family offices, bancos, seguradoras e demais investidores profissionais.

Sob sua confiança e administração encontra-se uma carteira aproximada de R\$198.000.000.000,00 (cento e noventa e oito bilhões de reais) distribuídos em 559 (quinhentos e cinquenta e nove) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário, fundos de investimento em direitos creditórios e fundos líquidos.

No tocante aos fundos de investimento imobiliários, possui uma carteira estimada de R\$24.700.000.000,00 (vinte e quatro bilhões e setecentos milhões de reais), dividido em 83 (oitenta e três) fundos de diversos segmentos, como shopping centers, lajes corporativas, imóveis residenciais, galpões logísticos e ativos mobiliários, conforme dados disponibilizados pela ANBIMA.

Na data deste Prospecto, a pessoa responsável pela administração do Administrador 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.



Perfil do Coordenador Líder

O Grupo XP é uma plataforma tecnológica de investimentos e de serviços financeiros, que tem por missão transformar o mercado financeiro no Brasil e melhorar a vida das pessoas.

A XP Investimentos foi fundada em 2001, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, Brasil, como um escritório de agentes autônomos de investimentos com foco em investimentos em bolsa de valores e oferecendo educação financeira para os investidores, vindo a tornar-se uma corretora de valores em 2007.

Com o propósito de oferecer educação e de melhorar a vida das pessoas por meio de investimentos independentes dos grandes bancos, a XP Investimentos vivenciou uma rápida expansão.

Em 2017, o Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária no Grupo XP, de 49,9%.

Em dezembro de 2019, a XP Inc., sociedade holding do Grupo XP, realizou uma oferta inicial de ações na Nasdaq, sendo avaliada em mais de R\$78 bilhões à época.

O Grupo XP tem as seguintes áreas de atuação: (i) corretora de valores, que inclui serviços de corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica, coordenação e estruturação de ofertas públicas e, além disso, possui uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 590 fundos de 150 gestores; (ii) gestão de recursos, com mais de R\$94 bilhões de reais sob gestão em suas diferentes gestoras especializadas, sob a marca "XP Asset", que oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável, fundos de investimentos imobiliários e outros fundos de investimento estruturados; e (iii) mercado de capitais, que engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira. Além da marca "XP" (www.xpi.com.br), o Grupo XP ainda detém as marcas "Rico" (www.rico.com.vc) e "Clear" (www.clear.com.br).

Em 9 de novembro de 2020, o Grupo XP contava com mais de 2.645.000 clientes ativos e mais de 7.000 Agentes Autônomos em sua rede, totalizando R\$563 bilhões de ativos sob custódia, e com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Miami, Nova Iorque, Londres e Genebra.

Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos

A área de mercado de capitais atua com presença global, oferecendo a clientes corporativos e investidores uma ampla gama de produtos e serviços por meio de uma equipe altamente experiente e dedicada aos seguintes segmentos: Dívida local (Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, CRI, CRA, CDCA, FIDC, LF), Dívida Internacional (Bonds), Securitização, Equity Capital Markets, M&A, Crédito Estruturado, Project Finance e Development Finance.

No segmento de renda fixa e híbridos, a XP apresenta posição de destaque ocupando o primeiro lugar no Ranking Anbima de Distribuição de Fundo de Investimento Imobiliário, tendo coordenado 32 ofertas que totalizaram R\$10,2 bilhões em volume distribuído, representando 59,1% de participação nesse segmento até Novembro 2020. Ainda no Ranking Anbima Distribuição de Renda Fixa, detém a 1ª colocação nas emissões de CRA e 2ª colocação nas emissões de CRI. Na visão consolidada que engloba debêntures, notas promissórias e securitização, a XP está classificada em 2º lugar, tendo distribuído R\$2,7 bilhões em 24 operações no período.

Em renda variável, a XP oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações. A condução das operações é realizada em âmbito global com o apoio de uma equipe de equity sales presente na América do Norte, América Latina e Europa e de uma equipe de equity research que cobre mais de 45



empresas de diversos setores. Em 2019, a XP atuou de forma ativa no segmento de Equity Capital Markets atuando como assessora do Grupo CB na estruturação da operação de R\$2,30 bilhões que alterou a estrutura societária da Via Varejo; follow-on da Petrobras no valor de R\$7,30 bilhões; follow-on da Light no valor de R\$2,5 bilhões; IPO da Afya no valor de US\$250 milhões; follow-on da Movida no valor de R\$832 milhões; follow-on da Omega Geração no valor de R\$830 milhões; IPO da Vivara no valor de R\$2.041 milhões; follow-on de Banco do Brasil no valor de R\$5.837 milhões; follow-on de LOG Commercial Properties no valor de R\$637 milhões; IPO da C&A no valor de R\$1.627 milhões de reais e no IPO do Banco BMG no valor de R\$1.391 milhões, follow-on de Cyrela Commercial Properties no valor de R\$760 milhões; IPO da XP Inc. no valor de R\$9.276 milhões e no follow-on de Unidas no valor de R\$1.837 milhões. Ademais, nos anos de 2016, 2017 e 2018 a XP foi líder em alocação de varejo em ofertas de renda variável, responsável por alocar o equivalente a 72,2%, 53,4% e 64,1%, respectivamente, do total de ativos de renda variável alocados nos referidos anos.

Adicionalmente, a XP Investimentos possui uma equipe especializada para a área de fusões e aquisições, oferecendo aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias.

Perfil da REC

Fundada em 2015, a REC é uma gestora de recursos autorizada pela CVM, focada no segmento financeiro-imobiliário, com ativos sob gestão e/ou consultoria especializada de aproximadamente R\$2,78 bilhões e mais de 200 mil investidores (data base outubro de 2021).



Fonte: <https://economia.estadao.com.br/noticias/geral,brazilian-mortgages-oferece-rendimento-minimo,20010212p10944>;

Fonte: <http://g1.globo.com/economia/noticia/2013/01/cade-aprova-compra-da-bfre-por-btg-pactual-e-panamericano.html>

Fonte: <https://exame.com/mercado-imobiliario/ubs-faz-parceria-por-investimento-em-imoveis-no-brasil/>

Fonte: <https://economia.estadao.com.br/noticias/negocios,fabio-nogueira-o-homem-que-apostou-nas-hipotecas,98671e>

Fonte: <https://www.portalgvg.com.br/site/bm-sua-casa-adota-plano-de-expansao-para-alcancar-cobertura-nacional>

A REC é a atual consultora de investimentos do Fundo de Investimento Imobiliário - FII REC Recebíveis Imobiliário e do Fundo de Investimento Imobiliário - FII REC Renda Imobiliária. Em 2020, expandiu suas atividades com o lançamento de dois fundos, o Fundo de Investimento Imobiliário REC Logística, no ramo de logística e o Fundo de Investimento Imobiliário - REC Fundo de Fundos, no ramo dos FoFs, nos quais atua como gestora, já contando com equipe formada e experiente, trazendo uma visão diferenciada do setor e pipeline forte em originação e execução.



Equipe FII RELG11

A equipe dedicada ao FII RELG11 é enxuta e deve crescer junto com a expansão do Fundo, além de contar com o apoio dos demais sócios e colaboradores da REC.

Moise Politi

Head de Fundos Imobiliários

Com 40 anos de experiência no mercado financeiro imobiliário, Moise foi fundador e CEO da Brazilian Finance & Real Estate, empresa pioneira no segmento financeiro imobiliário. Além desta experiência, foi Associado Sênior do Banco BTG Pactual, fazendo parte do Comitê de Investimento para Real Estate, diretor de produtos imobiliários no Banco Pan, Sócio-executivo no Banco Ourinvest e na EITSA Serviços de Consultoria, Consultor na Blocker Assessoria de Investimento e Gestor de crédito no Chase Manhattan Bank. Acumulou experiência no mercado de fundos imobiliários, securitização de recebíveis imobiliários e estruturação de operações de crédito imobiliário. É autorizado pela CVM para atuar como Gestor de Carteira de Valores Mobiliários. Formado pela Escola de Engenharia Mauá em Engenharia Civil e realizou cursos em Harvard Business School e London Business School.

Marcelo da Costa Santos

Head do Fundo de Logística

Com quase 30 anos de experiência nos setores financeiro, private equity e imobiliário, Marcelo foi fundador e CEO da NAI Brazil/Engebanc Real Estate, onde montou a melhor equipe de Pesquisa e de transações de Logística e Ativos Industriais do mercado brasileiro. Em 2018, após 4 anos à frente da empresa, vendeu as operações para um competidor internacional. Também foi vice-presidente América do Sul de Capital Markets e Valuation & Advisory da Cushman & Wakefield, onde comandava mais de 70 profissionais em três áreas diferentes da empresa; foi sócio-diretor da MaxCap, empresa de private equity imobiliário; Diretor Adjunto de M&A no UBS Warburg e Analista de Investimentos no ABN Amro. Marcelo é Membro do Conselho do Shopping Vitória e bacharel em Economia pela FEA-USP.

Marcelo Sene Reis

Analista do Fundo de Logística

Formado em Engenharia Civil pelo Mackenzie, ingressou no mercado imobiliário em 2018, onde se desenvolveu no campo de avaliação de imóveis, com foco em imóveis voltados para renda. Iniciou sua carreira na NAI Brazil, tendo atuado também na Binswanger Brazil e Colliers International. Teve seu início na REC em 2021, onde atua como analista na área de logística e imóveis corporativos.

Demais Sócios e Suporte

Marcos Ayala, CFA

Head do Fundos de Renda Comercial

Com 19 anos de experiência no mercado financeiro, Marcos exerceu o cargo de superintendente executivo em M&A proprietário no Banco Pan (controlado pelo BTG-Pactual e Caixa) e atuou como profissional de investimentos em ações e em private equity na Gávea Investimentos. Também atuou no Lazard, Morgan Stanley e Itaú BBA. Acumulou experiência em M&A, investimento em ações e private equity em diversos setores tais como bancos, securitização, imobiliário, aquisição, consórcios, cartão de crédito, cartões pré-pagos, consumo, varejo, saúde, portos, refratários, açúcar e etanol. Na Gávea, atuou na originação e análise de investimentos em 3



fundos de private equity com capital comprometido combinado de US\$ 2,2 bilhões. Formado pela FGV/SP em Administração de Empresas. É autorizado pela CVM para atuar como Gestor de Carteira de Valores Mobiliários e possui certificação CFA e CGA.

Frederico Porto

Diretor de Risco e Compliance

Com 21 anos de experiência, é advogado admitido no Brasil (PUC-SP) e Estados Unidos (New York State). No Brasil, foi diretor da Brazilian Securities (BS) e Brazilian Mortgages (BM). Na BS, estruturou e/ou monitorou mais de 170 CRIs (R\$ 1,2 bi); e na BM foi responsável pelas equipes de produto imobiliário e engenharia que originou mais de R\$ 900 milhões entre 2011 e 2015 em crédito imobiliário (financiamento e home equity). Atuou por 12 anos nos Estados Unidos, no escritório de advocacia Andrews Kurth LLP (finanças estruturadas) e na área jurídica/tesouraria da GMAC/Rescap (atual Ally Financial). Frederico ministra desde 2005 o Securitization Workshop do International Housing Finance Program/Wharton Business School da University of Pennsylvania.

Max Fujii

Portfólio Manager Fundo de Recebíveis

Com 22 anos de experiência, Max é formado em administração pela EAESP-FGV. Trabalhou nos Bancos Itaú, Pan e Brazilian Mortgages. Atuou no Itaú em gestão de risco com ênfase em risco de crédito, desenvolvimento de políticas, processos e produtos de crédito imobiliário e avaliação de portfólios de crédito imobiliário. No Pan, atuou em precificação, e na Brazilian Mortgages, na controladoria da empresa e dos fundos imobiliários sob gestão.

Dando suporte aos sócios, a REC ainda conta com mais três analistas, um analista de RI, uma gerente de controladoria, uma analista de operações, uma administrativa e uma advogada.

Estratégia de gestão do Fundo

O Fundo tem gestão ativa da REC com comprovada expertise pela atuação passada e presente, e portfólio manager com longa experiência no setor. O Fundo, visando a obtenção de renda, buscará:

- i) Aquisição de ativos bem posicionados;
- ii) Ativos especulativos que permitam aproveitar o ciclo em sua potencialidade;
- iii) Contratos atípicos que passem segurança, caso façam sentido;
- iv) Abrangência geográfica ampla, respeitando o ciclo do mercado local, produto e relação risco-retorno; e
- v) Análise constante e reciclagem – se necessária – dos ativos.

A REC acompanhará, de maneira constante, os ciclos do mercado para buscar oportunidades que venham a surgir.

Cinco Principais Fatores de Riscos

Risco de o Fundo não captar o Montante Mínimo da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, não serem subscritas Novas Cotas em valor suficiente para que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, o que ensejará o cancelamento da Oferta e a respectiva devolução dos valores integralizados pelos Investidores, prejudicando a expectativa de rentabilidade dos Investidores, já que tais valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos



incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras realizadas no período.

Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que compõem a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes dos Imóveis Alvos e demais Ativos Alvo objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, bem como penalidades que possam ser cobradas das contrapartes com quem o Fundo negociar. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Imóveis Alvos e demais Ativos Alvo que integrem a carteira o Fundo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo ou ainda o inadimplemento das obrigações do Fundo que possam gerar algum tipo de penalidade, poderá retardar ou mesmo comprometer o recebimento dos rendimentos advindos dos Imóveis Alvos e demais Ativos Alvo e conseqüentemente impactar a rentabilidade do Fundo ou poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, podendo também ocorrer desvalorização do Imóvel Alvo e/ou do lastro atrelado aos demais Ativos Alvo, bem como insuficiência de garantias atreladas às operações imobiliárias envolvendo os mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Imóveis Alvo ou outros Ativos Alvo, conforme disposto neste Prospecto, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo. Além disso, a rentabilidade do Fundo poderá também ser afetada em razão da ocorrência de outros eventos relativos aos Imóveis Alvo, os quais se encontram melhor descritos no item "Riscos relacionados aos Imóveis Alvo", na página 127 deste Prospecto.

Risco de discricionariedade do Gestor e do Administrador na tomada de decisões de investimento

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação dos recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas.

No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira



e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Risco relativos à inexistência de Imóveis Alvo e/ou outros Ativos Alvo que se enquadrem na Política de Investimento do Fundo

Condições adversas no mercado da área de influência dos imóveis podem afetar adversamente os níveis de ocupação ou a capacidade de alugar áreas disponíveis. Os resultados operacionais do Fundo dependem do percentual de ocupação e aluguel das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade de alugar de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de locação aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de locações e afetar os resultados operacionais dos imóveis e do Fundo.

Os seguintes fatores, dentre outros, podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

- (i) quedas nos níveis de ocupação e/ou um aumento na inadimplência dos locatários dos Imóveis Alvo podem causar um declínio da receita proveniente de locações;
- (ii) queda de receita em razão de recessões econômicas ou desaceleração da economia brasileira;
- (iii) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o Imóveis Alvo se localizam;
- (iv) aumento de despesas relacionadas a reformas, reparos e relocações do imóvel; aumento de impostos incidentes sobre a operação dos locatários e aumento dos custos operacionais;
- (v) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos Ativos Alvo do Fundo e alterações nas regras da legislação urbana vigente; e
- (vi) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- (i) quanto às receitas de locação: A inadimplência no pagamento de aluguéis ou o aumento de vacância de locatários nos imóveis podem implicar em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis serão sua principal fonte de receitas. Eventual inadimplência no pagamento dos aluguéis ou vacância de parte dos empreendimentos poderá acarretar temporária redução na receita do Fundo até que novas locações sejam contratadas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo; e
- (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: Há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que ao final do prazo da locação dos Imóveis Alvo, no caso dos contratos atípicos e, a cada vencimento anual, no caso dos contratos típicos, as bases dos



contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores que vierem a ser acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função da existência de contratos de locação típicos, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Além disso, o Fundo estará sujeito também ao não pagamento, pelos locatários, de tributos, despesas condominiais, contas de água ou de luz, entre outras que, ainda que sejam atribuídas aos locatários mediante disposição contratual neste sentido, na hipótese de os mesmos não adimplirem tais débitos, nem houver garantia suficiente prevista no contrato de locação para esta cobertura, poderão ser pagas diretamente pelo Fundo.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



5. FATORES DE RISCO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



FATORES DE RISCO

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

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

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

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

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS NOVAS COTAS.

Fatores macroeconômicos relevantes

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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 (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por qualquer pessoa, aos Cotistas do Fundo, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.

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 alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderão ser negativamente impactadas. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo, inclusive, vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de influência de mercados de outros Países

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 inclusive em razão de impactos negativos na precificação dos ativos que compõem a carteira do Fundo. 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 (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados 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. Como consequência, o valor das Cotas do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.



Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Novas Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou 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.

Riscos referentes aos impactos causados por pandemias

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o fundo de investimento e o resultado de suas operações. Surtos ou potenciais surtos de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário. Qualquer surto 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 de doenças também podem resultar em políticas de quarentena para a população, o que prejudicaria as operações do Fundo, bem como afetaria a valorização de Novas Cotas do Fundo e seus rendimentos.

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

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

Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de Fundos de Investimento Imobiliários

Nos termos da Lei nº 8.668/93, 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% das cotas emitidas pelo fundo sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a



tributação aplicável aos seus investimentos será consideravelmente aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

Conforme Lei nº 11.033, os rendimentos pagos ao Cotista pessoa física, residentes no Brasil ou no exterior, são isentos de IR, desde que (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% das Novas Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Novas Cotas não atribuam direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 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. Caso qualquer dessas condições não seja observada, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física estarão sujeitos à retenção de IR à alíquota de 20%.

Ademais, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição ao Cotista pessoa física, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de Fundos de Investimento Imobiliário na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%, entendimento este que está sendo questionado judicialmente pelo Gestor. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Novas Cotas do Fundo.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de Instabilidade Política

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados pelo Fundo e seus 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. Em 2016, o Brasil passou pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Dilma Rousseff. Em 2019, tomou posse o Presidente eleito em 2018, Jair Bolsonaro. A alteração de Presidente acarretou e poderá acarretar modificações significativas nas políticas e normas adotadas, bem como na composição das entidades integrantes da Administração Pública, inclusive, mas não se limitando, de instituições financeiras nas quais o Governo Federal participe, as quais podem ser importantes para o desenvolvimento do mercado imobiliário. A incapacidade do governo de reverter as crises sanitária, política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira do Fundo. 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 pelo Fundo. 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. Não há como 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 se pode 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 Novas Cotas.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária de determinados Ativos

Determinados Ativos Alvo do Fundo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em determinados Ativos Alvo. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação, pela Gestora, de Ativos Alvo que estejam de acordo com a Política de Investimento do Fundo.

Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pela Gestora ou pelo Custodiante qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, e existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações no imóvel, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os Resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos do Uso de Derivativos

Os Ativos Financeiros a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor, da Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Novas Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Liquidez Reduzida das Novas Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Novas Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Novas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Novas Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Novas Cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Novas Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.



Riscos de Mercado Relacionado à Variação no Valor e na Rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos Alvo. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Novas Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá 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 Alvo e dos Ativos Financeiros que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos Alvo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, que não estabelece critérios de diversificação de investimentos, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os Ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Novas Cotas.

Riscos relacionados ao Fundo

Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que compõem a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes dos Imóveis Alvos e demais Ativos Alvo objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, bem como penalidades que possam ser cobradas das contrapartes com quem o Fundo negociar. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Imóveis Alvos e demais Ativos Alvo que integrem a carteira o Fundo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo ou ainda o inadimplemento das obrigações do Fundo que possam gerar algum tipo de penalidade, poderá retardar ou mesmo comprometer o recebimento dos rendimentos advindos dos Imóveis Alvos e demais Ativos Alvo e conseqüentemente impactar a rentabilidade do Fundo ou poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, podendo também ocorrer desvalorização do Imóvel Alvo e/ou do lastro atrelado aos demais Ativos Alvo, bem como insuficiência de garantias atreladas às operações imobiliárias envolvendo os mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Novas Cotas e a efetiva data de aquisição dos Imóveis Alvo ou outros Ativos Alvo, conforme disposto neste Prospecto, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo. Além disso, a rentabilidade do Fundo poderá também ser afetada em razão da ocorrência de outros eventos relativos aos Imóveis Alvo, os quais se encontram melhor descritos no item “Riscos relacionados aos Imóveis Alvo”, na página 127 deste Prospecto.



Risco de discricionariedade do Gestor e do Administrador na tomada de decisões de investimento

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação dos recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas.

No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Riscos tributários

A Lei 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos 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 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata:

- (i) será concedido somente nos casos em que o FII 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 emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos



aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das cotas. É importante destacar que, em razão do entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 – Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, conforme mencionado no “Tributação do Fundo”, o Fundo (i) recolherá o Imposto de Renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, e (ii) recolherá integralmente o Imposto de Renda referente ao passivo acumulado.

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Novas Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados Ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a deliberar sobre aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, há algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o Fundo poderá ser liquidado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Risco Operacional

Os Ativos Alvo e Aplicações Financeiras objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos 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 a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, do Gestor, do Custodiante, da Instituição Escrituradora e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo,



controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco referente a outros títulos e valores mobiliários

Nos termos do Regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na Instrução CVM 472, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses outros títulos e valores mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado neste Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a Política de Investimento.

Demais riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

Risco relativo à restrição de negociação das Novas Cotas antes do encerramento da Oferta

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 divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à sua Nova Cota e se converterá em tal Nova Cota do Fundo depois de publicado o Anúncio de Encerramento, bem como o anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas no mercado secundário.

Risco do Estudo de Viabilidade

Como o Gestor foi responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade do Fundo, o qual é embasado em dados e levantamentos de diversas fontes, bem como em premissas e projeções realizadas pelo próprio Gestor, estes dados podem não retratar fielmente a realidade do mercado no qual o Fundo atua e podem conter análise tendenciosa, e com viés de mercado adotado pelo Gestor.

O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.



Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta. 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, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

Risco Relativo à Inexistência de ativos que se Enquadrem na Política de Investimentos do Fundo

O Fundo poderá não dispor de oferta de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador e do Gestor, que atendam à Política de Investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar os recursos captados com a 4ª Emissão, em caso de rescisão do Contrato de Aquisição, para aquisição de Ativos Alvo.

A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Novas Cotas, considerando que, enquanto o Fundo não alocar seus recursos em Ativos Alvo, os recursos do Fundo permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

Risco de concentração de propriedade de Cotas do Fundo

Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade das Novas Cotas do Fundo, 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 ou da opinião dos Cotistas minoritários. Além disso, a excessiva concentração pode acarretar em impactos negativos em razão da perda de condições que permitem ao Fundo obter tratamento tributário mais benéfico nos termos da legislação vigente.

Risco de crédito de ativos financeiros

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 Novas 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.



Risco de Crédito a que estão sujeitos os Ativos Alvo

O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos imóveis que componham a carteira do Fundo. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos imóveis. O Administrador e o Gestor não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Imóveis, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os Ativos Financeiros do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Novas Cotas.

Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

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

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

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Na ocorrência de algum evento que ensejar o desenquadramento passivo involuntário do Fundo não sanado no prazo regulamentar, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Novas Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Novas Cotas do Fundo.

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

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Novas Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção.



Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar acerca de aportes de recursos adicionais 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 de referidos aportes e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não 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 dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Novas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por Quórum Qualificado. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de Quórum Qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

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 de Novas Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Novas Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Novas Cotas.

Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

Por força da Lei nº 12.024, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.



Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis Ativos Alvo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Novas Cotas.

Risco de desvalorização de imóveis que venham a integrar o Patrimônio do Fundo

Imóveis que integram e venham a integrar seu patrimônio, poderão sofrer perda de potencial econômico e rentabilidade, bem como depreciação em relação ao valor de aquisição pelo Fundo, o que poderá afetar diretamente a rentabilidade das Novas Cotas, bem como sua negociação no mercado secundário.

Riscos relativos às receitas projetadas e às despesas mais relevantes

O Fundo pode investir em imóveis de forma indireta, por meio das cotas de fundos de investimento por ele adquiridas. É frequente que a documentação dos fundos investidos apresente laudos de avaliação e estudos de viabilidade econômico-financeira em relação aos imóveis nos quais invistam. Os principais riscos relativos às receitas projetadas e às despesas relevantes apresentadas nos estudos de viabilidade econômico-financeira que integram os laudos de avaliações desses Imóveis e a possibilidade dos valores estimados não se concretizarem são:

Quanto à receita de locação dos Imóveis. As projeções de receitas constantes das análises de viabilidade geralmente são feitas com base nos contratos de locação celebrados pelo empreendedor (ou pelo Fundo) e os locatários. Há a possibilidade de tais receitas não se concretizarem no caso de inadimplência dos locatários no que se refere ao efetivo cumprimento das obrigações dos locatários nos termos do contrato de locação.

O não pagamento de um aluguel implica em não recebimento de parte da receita pelo Fundo. Na hipótese de inadimplemento, o rendimento distribuído aos Cotistas no período seria reduzido.

Quanto às alterações no valor do aluguel originalmente acordado. As projeções de receitas geralmente são feitas com base nos contratos de locações já celebrados, para 10 (dez) anos. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de realização de ação revisional, conforme previsto na legislação aplicável, o que provocaria alterações nos valores originalmente acordados.

Importante ainda destacar que, conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245, “nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II – o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III – o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo da locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação do contrato, o locatário terá direito à renovação do contrato por igual período.

Além disso, não havendo acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação após três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, o valor da locação poderá variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.



Risco de desenvolvimento/construção das obras dos empreendimentos imobiliários

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento, sendo que esses adiantamentos podem ser realizados de uma vez ou de acordo com o cronograma físico financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

Risco de aumento dos custos de construção

Conforme acima no item "Risco de desenvolvimento/construção das obras dos empreendimentos imobiliários", o Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários onerados em garantia a dívidas do antigo proprietário ou de terceiros. Caso a garantia constituída sobre o imóvel venha a ser executada, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de Não Concretização da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, não serem subscritas Novas Cotas em valor suficiente para que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, o que ensejará o cancelamento da Oferta e a respectiva devolução dos valores integralizados pelos Investidores, prejudicando a expectativa de rentabilidade dos Investidores, já que tais valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras realizadas no período.

Risco de o Fundo não captar o Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, ainda que tenha sido atingido o Montante Mínimo da Oferta, não sejam subscritas todas as Novas Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará limitada aos rendimentos dos Imóveis que efetivamente venham a ser adquiridos pelo Fundo, observada a ordem de prioridade indicada na Seção Destinação dos Recursos.



Risco de o Fundo não captar o Montante Mínimo da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, não serem subscritas Novas Cotas em valor suficiente para que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, o que ensejará o cancelamento da Oferta e a respectiva devolução dos valores integralizados pelos Investidores, prejudicando a expectativa de rentabilidade dos Investidores, já que tais valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras realizadas no período.

Risco de diluição decorrente de novas emissões de cotas

O Fundo poderá, no futuro, realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos Ativos Alvo. Neste sentido, os Cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de AGE, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à assembleia geral de Cotistas. Adicionalmente 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. Adicionalmente, os cotistas podem vir a ser diluídos caso o valor de emissão de novas cotas seja inferior ao valor patrimonial das Cotas.

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou 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, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo.

Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venham a ser disponibilizados acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de investimento similares ou em relação aos Ativos Alvo ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta 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, crédito, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do presente Prospecto, incluindo o Estudo de Viabilidade, e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do



presente Prospecto, da elaboração do Estudo de Viabilidade, e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo realizará nova emissão de cotas com vistas a arcar com as mesmas.

O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516.

Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários.

A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil.

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. 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 FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Riscos de eventuais reclamações de terceiros

O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra ou pelo Fundo venham a ser julgados improcedentes ou procedentes, respectivamente, ainda, que os recursos integrantes da Reserva de Contingência sejam suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as Reservas de Contingência não forem suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.



Riscos relacionados ao Gestor

A rentabilidade do Fundo está atrelada primordialmente às receitas advindas dos Ativos Alvo, o que dependerá do processo de seleção de tais ativos. O sucesso depende do desempenho do Gestor na realização de suas atividades. Não há garantias de que o Gestor permanecerá nesta função por todo o prazo de duração do Fundo ou que estas consigam manter membros qualificados em sua administração.

A incapacidade do Gestor de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estas venham a renunciar sua posição do Gestor do Fundo e a inaptidão do Administrador em contratar outro Gestor com a mesma experiência e qualificação poderão impactar de forma significativa nos resultados e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas e a diminuição no valor de mercado das Cotas.

Risco relativo à não substituição do Administrador

Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá ser alvo de regime especial administrativo temporário (RAET), sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído pela Assembleia de Cotistas ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e/ou na Instrução CVM 472/08. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de Governança

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 votação de tais matérias, prejudicando as atividades do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

Risco de desvalorização dos imóveis

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em Imóveis Alvo e direitos reais relativos a Imóveis Alvo, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo

O valor dos imóveis que venham a integrar, direta ou indiretamente, a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados.

Riscos de engenharia

Os Imóveis Alvo a serem adquiridos pelo Fundo com os recursos da 4ª Emissão, nos termos dos Contratos de Aquisição, encontram-se prontos e em funcionamento. Os



riscos de engenharia, portanto, ficam por conta de eventos de força maior e casos fortuitos, tais como vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio etc. Ademais, os Imóveis Alvo estarão sujeitos aos riscos de engenharia inerentes às obras de eventuais expansões e eventuais defeitos ou vícios relativos às obras anteriormente realizadas que não tenham se tornado aparentes ou não sejam identificáveis no momento de sua aquisição pelo Fundo.

Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) quanto às receitas de locação: A inadimplência no pagamento de aluguéis ou o aumento de vacância de locatários nos imóveis podem implicar em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis serão sua principal fonte de receitas. Eventual inadimplência no pagamento dos aluguéis ou vacância de parte dos empreendimentos poderá acarretar temporária redução na receita do Fundo até que novas locações sejam contratadas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo; e

(ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: Há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que ao final do prazo da locação dos Imóveis Alvo, no caso dos contratos atípicos e, a cada vencimento anual, no caso dos contratos típicos, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores que vierem a ser acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função da existência de contratos de locação típicos, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Além disso, o Fundo estará sujeito também ao não pagamento, pelos locatários, de tributos, despesas condominiais, contas de água ou de luz, entre outras que, ainda que sejam atribuídas aos locatários mediante disposição contratual neste sentido, na hipótese de os mesmos não adimplirem tais débitos, nem houver garantia suficiente prevista no contrato de locação para esta cobertura, poderão ser pagas diretamente pelo Fundo.

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos integrantes da carteira do Fundo 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.

Riscos próprios dos Ativos Alvo

Os Ativos Alvo apresentam seus próprios riscos, que podem não terem sido analisados em sua completude, podendo inclusive ser alcançados por obrigações do vendedor ou de terceiros antecessores na propriedade dos Imóveis, em decorrência de reconhecimento de fraude à execução, pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outro procedimento de natureza similar.

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis relacionadas aos Imóveis Alvos e demais imóveis relacionados aos Ativos Alvo que serão investidos pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data deste Prospecto poderão implicar aumento de custos, afetando adversamente as atividades realizadas nos Imóveis Alvos e demais imóveis relacionados aos Ativos Alvo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos Relacionados aos Imóveis Alvo

Risco relacionado à aquisição de Imóveis

Prioritariamente, o Fundo investirá em Imóveis Alvo ou direitos relativos a Imóveis Alvo e os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos imóveis, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (due diligence) que venha a ser realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do Imóvel que podem recair sobre o próprio Imóvel, ou ainda pendências de regularidade do Imóvel que não tenham sido identificadas ou sanadas, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do Imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do Imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das Cotas.



Risco da não aquisição dos Imóveis-Alvo Oferta ou aquisição em condições diversas daquelas previstas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade

Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os Imóveis-Alvo Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Imóveis Alvo Oferta, sem prejuízo da conclusão satisfatória da auditoria jurídica e técnica dos Imóveis Alvo Oferta. A incapacidade de aquisição dos Imóveis Alvo Oferta em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante deste Prospecto, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, a capacidade do Fundo para adquirir a totalidade dos Ativos Alvo na forma descrita na Seção "Destinação dos Recursos" na página 58 deste Prospecto, dependerá da captação total do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional.

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

A diligência jurídica apresentou escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Oferta apresentou escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção "Destinação dos Recursos", na página 58 deste Prospecto. Portanto, não foi realizada até o presente momento análise da documentação e do estado de potenciais imóveis a serem adquiridos pelo Fundo que podem, após a conclusão do processo de diligência que é conduzido concomitantemente à Oferta, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas ou até mesmo inviabilizando a aquisição de referidos imóveis por parte do Fundo. Portanto, o processo de diligência de aquisição dos imóveis alvo pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos neste Prospecto. A não aquisição dos ativos ou materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Imóveis Alvo 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 Imóveis Alvo 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 Novas Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos ativos imobiliários.

Risco relativos à inexistência de Imóveis Alvo e/ou outros Ativos Alvo que se enquadrem na Política de Investimento do Fundo

Condições adversas no mercado da área de influência dos imóveis podem afetar adversamente os níveis de ocupação ou a capacidade de alugar áreas disponíveis. Os resultados operacionais do Fundo dependem do percentual de ocupação e aluguel das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade de alugar de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de locação aceitáveis, o que



pode reduzir a receita advinda de locações e afetar os resultados operacionais dos imóveis e do Fundo.

Os seguintes fatores, dentre outros, podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

- (i) quedas nos níveis de ocupação e/ou um aumento na inadimplência dos locatários dos Imóveis Alvo podem causar um declínio da receita proveniente de locações;
- (ii) queda de receita em razão de recessões econômicas ou desaceleração da economia brasileira;
- (iii) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o Imóveis Alvo se localizam;
- (iv) aumento de despesas relacionadas a reformas, reparos e relocações do imóvel; aumento de impostos incidentes sobre a operação dos locatários e aumento dos custos operacionais;
- (v) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos Ativos Alvo do Fundo e alterações nas regras da legislação urbana vigente; e
- (vi) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

Danos materiais e responsabilidade civil decorrentes do uso dos imóveis

Como alguns imóveis do Fundo são espaços privados, porém abertos ao público, incidentes que estão fora do controle do Fundo podem acontecer, resultando em danos materiais e exposição do Fundo ao dever de indenização decorrente de responsabilidade civil. Adicionalmente, pode haver o dever de indenizar vítimas, o que pode resultar em uma diminuição de margem de lucro e resultados operacionais. Quaisquer desses eventos podem resultar em um efeito adverso para o Fundo.

Risco de desapropriação e de sinistro

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir, preponderantemente, em Imóveis Alvo e demais Ativos Alvo que estão vinculados a imóveis, direta ou indiretamente, eventuais desapropriações, parcial ou total, dos referidos imóveis adquiridos pelo Fundo ou a que estiverem vinculados os respectivos Ativos Alvo poderão acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade sobre os referidos ativos. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular em decorrência da titularidade dos Imóveis Alvos e/ou demais Ativos Alvo vinculados a imóvel, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos Imóveis Alvo ou demais Ativos Alvo vinculados a imóveis objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices e outras condições das operações relacionadas aos Imóveis Alvo e demais Ativos Alvo relacionados a imóveis. Ainda, os imóveis que eventualmente passem a integrar o patrimônio do Fundo podem estar sujeitos a algum tipo de restrição por determinação do poder público, em decorrência, por exemplo, do



atendimento de posturas municipais, demandando a concessão de licenças pelos órgãos competentes para o exercício de determinadas atividades no imóvel.

Riscos de eventuais reclamações de terceiros

Na qualidade de proprietário dos Imóveis Alvo e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas quotas, para arcar com eventuais perdas.

Risco das Contingências Ambientais

Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir, prioritariamente, em Imóveis Alvo e demais Ativos Alvo que estão vinculados, direta ou indiretamente, a imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

Riscos relacionados aos contratos de locação

Os resultados do Fundo dependerão substancialmente dos valores de locação recebidos em razão dos contratos de locação. Quando do vencimento dos contratos de locação que forem celebrados em relação aos Imóveis Alvo, eventuais condições adversas nas regiões em que se encontram situados os imóveis (tais como, mas não se limitando, (i) à criação e/ou aumento nas alíquotas de tributos e tarifas públicas incidentes, (ii) a eventos adversos que limitem as atividades principais dos locatários dos imóveis, (iii) a períodos de recessão, aumento dos níveis de vacância e/ou aumento da taxa de juros que causem queda nos preços das locações e/ou aumento da inadimplência dos locatários, (iv) à decadência econômica das regiões onde se encontram localizados os imóveis, (v) acirramento da competição no mercado de locações imobiliárias nas regiões onde os imóveis estão localizados) podem comprometer e/ou prejudicar a renovação das locações, restringir a possibilidade de aumentar o preço das locações, bem como diminuir as receitas provenientes dessas locações, e (vi) a percepções negativas pelos locatários e/ou locatários em potencial com relação à segurança, atratividade e relevância, sob o ponto de vista estratégico, das regiões onde se situam os imóveis. Nestas hipóteses, a condição financeira e os resultados do Fundo podem ser adversamente afetados, assim como a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de não renovação dos contratos de locação

As projeções de receitas para as operações do Fundo serão feitas com base nos contratos de locação dos Imóveis Alvo, considerando, ainda, as obrigações assumidas pelos locatários. Caso os contratos de locação sejam rescindidos pelos locatários ou a renovação dos contratos de locação não ocorra, ou ocorra em valores inferiores aos estimados ou caso a obrigação de pagamento de aluguel prestada pelos locatários não seja cumprida no tempo e modo estipulados nos contratos de locação, há a possibilidade de tais receitas não se concretizarem, provocando impacto adverso nos resultados do Fundo. Além disso, caso algum dos contratos de locação venha a ser rescindido ou não seja renovado pelo respectivo locatário na data de seu vencimento, o Fundo poderá ter dificuldades para alugar o imóvel nas mesmas condições ou em



condições mais favoráveis que as estipuladas nos contratos de locação rescindidos e/ou não renovados, bem como poderá ter dificuldades para encontrar um novo locatário no curto e médio prazos. Nestas hipóteses, os negócios e resultados do Fundo poderão ser adversamente afetados.

Riscos de rescisão dos contratos de locação sem o pagamento da indenização

Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

Riscos de não contratação pelos locatários de seguros para os imóveis

Como praxe de mercado, usualmente aos locatários é atribuída a obrigação de contratação de seguros para os imóveis locados. No entanto, em alguns casos não é possível assegurar que a contratação dos seguros tenha ocorrido na forma prevista nos contratos de locação. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/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. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Adicionalmente, caso os locatários não renovem os seguros dos imóveis ou os seguros não possam ser renovados nos mesmos termos dos atualmente contratados, na hipótese de ocorrência de sinistro envolvendo os imóveis há a possibilidade destes não serem cobertos pelo seguro ou não estarem cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo.

Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os locatários dos imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, as empresas podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). 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 as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios 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 podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos.



Risco de alterações na Lei do Inquilinato

As receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação descritos na seção “Destinação dos Recursos” na página 58 deste Prospecto. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

Informações contidas neste Prospecto Definitivo.

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

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

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

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como pandemias, 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.

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



6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Definitivo. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Definitivo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

I. 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, 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, o Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio.

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

C) IR

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

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Regra geral, 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 do IR devido, gerando o direito à dedução do IR apurado em cada período de apuração.

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IR e da CSLL. As alíquotas do IR correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o valor resultante da multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, enquanto que a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições PIS e 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, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de Cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as Cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

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

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em Cotas do Fundo de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IR à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010.

Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.



II. Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, sendo possível a sua majoração pelo Poder Executivo a qualquer tempo até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos 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, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação dos Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

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

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

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

C) Outras considerações

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

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



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



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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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 com o Administrador, o Gestor, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos administrados pelo Administrador, o Coordenador Líder e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles restringe-se à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Administrador não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder.

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

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

Relacionamento do Administrador com o Gestor

Além da presente Emissão, na presente data, a BRL atua na qualidade de administrador do Fundo de Investimento Imobiliário – FII REC Recebíveis Imobiliários e do Fundo de Investimento Imobiliário – FII REC Renda Imobiliária, os quais também contam com a gestão da REC. O Administrador declara que não possui, além do quanto acima mencionado, qualquer outro relacionamento relevante com o Gestor que possa configurar conflito de interesses ou que seja relevante no âmbito da Oferta. Não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Gestor e o Administrador. O Gestor e o Administrador não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

Na data deste Prospecto, exceto (i) pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos geridos por empresas ligadas ao Gestor; e (ii) pelo relacionamento decorrente de assessoria financeira prestada por sociedade do grupo econômico do Coordenador Líder em operação societária envolvendo Imóvel Camaçari II, descrito na Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles restringe-se à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder.



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

O Gestor e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes do relacionamento acima descrito e/ou das respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com o Escriturador

Na data deste Prospecto, os serviços de administração e escrituração são prestados pelo Administrador.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador

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

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

Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder

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

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

Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador

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

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

Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor

O Gestor não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Auditor Independente.

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



ANEXOS

- ANEXO I** INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
- ANEXO II** REGULAMENTO VIGENTE
- ANEXO III** ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA
- ANEXO IV** DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO V** DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO VI** ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO VII** INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39 V DA INSTRUÇÃO CVM 472
- ANEXO VIII** LAUDOS DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL CAMAÇARI II E DO IMÓVEL CAMAÇARI III

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta Página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA

Pelo presente Instrumento Particular de Constituição do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA** (“Instrumento de Constituição”), **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451- 011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, por sua vez representado na forma de seu Estatuto Social, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários (“Administrador”), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra-assinados, **RESOLVE:**

1. Constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM nº 472/08”), um fundo de investimento imobiliário, com a denominação “**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA**” (“Fundo”), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objeto principal é investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, em imóveis prontos, terrenos ou imóveis em construção, destinados à exploração de atividades logísticas, de armazenamento, distribuição, comerciais, ou industriais (“Imóveis Alvo”) e, complementarmente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo, que sejam geradores de renda, bem como demais ativos previstos no Regulamento (“Ativos-Alvo”), respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos do Fundo (conforme abaixo definido).

2. Aceitar desempenhar as funções de administrador do Fundo, na forma do Regulamento, sendo que o Diretor do Administrador responsável pela administração do Fundo é o Sr. Danilo Christóforo Barbieri, que também poderá ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico do Administrador (www.brtrust.com.br).

3. Aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo I, o qual é parte integrante do presente Instrumento de Constituição, denominado “*Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário REC Logística*”, doravante referido simplesmente como “Regulamento”, sendo certo que todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força do Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: www.brtrust.com.br.

4. Aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo para distribuição mediante oferta pública, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM nº 476/09”), com as seguintes características e demais condições constantes nos Artigos 19 e seguintes do Regulamento (“Oferta”):

- (a) Quantidade de Cotas Emitidas: a quantidade inicial de cotas a serem emitidas é de até 5.000.000,00 (cinco milhões) de cotas;
- (b) Preço de Emissão das Cotas: R\$ 100,00 (cem reais) cada cota;
- (c) Aplicação Mínima Inicial: O investimento mínimo por investidor é de 10 (dez) Cotas em valor correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Aplicação Mínima Inicial”);

- (d) Valor da Emissão: a primeira emissão será de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) (“Primeira Emissão”);
- (e) Distribuição Parcial/Cancelamento da Emissão: na Primeira Emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das cotas, em valor mínimo correspondente a R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) (“Montante Mínimo”). Caso não sejam subscritas cotas em montante correspondente ao Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das cotas, o Fundo será liquidado, nos termos do artigo 13, § 2º, II da Instrução CVM nº 472/08, e a Primeira Emissão será cancelada. Caso sejam subscritas e integralizadas cotas em quantidade igual ou superior ao Montante Mínimo, mas não correspondente ao Valor da Emissão, descrito no item “(d)” acima, o Administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor;

5. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo artigo 4º da Instrução CVM nº 472/08, para a obtenção do registro automático de constituição e funcionamento do Fundo;

6. Deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:

- (a) Coordenador Líder da Primeira Emissão: **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25;
- (b) Consultor de Investimentos: **REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, 250, conj. 216, Vila Olímpia, CEP 04552-040, inscrita no CNPJ/M sob nº 22.828.968/0001-43 (“REC”);
- (c) Escriturador e Custodiante: O Administrador desempenhará as atividades de escrituração e custódia das Cotas do Fundo;
- (d) Controladoria: O Administrador desempenhará as atividades de controladoria do Fundo; e
- (e) Auditoria: As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

Este Instrumento de Constituição e aprovação do Regulamento é dispensado de registro nos termos do art. 7º da Lei nº 13.874/2019, que alterou o art. 1.368-C do Código Civil.

Sendo assim, assina o presente Instrumento de Constituição em 1 (uma) via, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 04 de maio de 2020.

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

DocuSigned by:
Vanala Bonifácio
Assinado por: DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ
CPF: 32033464865
Hora de assinatura: 5/4/2020 | 12:54:45 PM PDT

Testemunhas:

1.
Nome: 
CPF: 

2.
Nome: 
CPF: 

REGULAMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA

DO FUNDO

Art. 1. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA (“**FUNDO**”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“**Instrução CVM nº 472/08**”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“**Lei nº 8.668/93**”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º. O **FUNDO** é administrado **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (“**ADMINISTRADOR**”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico do **ADMINISTRADOR** (www.brtrust.com.br).

§ 2º. O **FUNDO** é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

§ 3º. Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do **ADMINISTRADOR** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: www.brtrust.com.br.

DO OBJETO

Art. 2. O **FUNDO** tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, em imóveis prontos, terrenos ou imóveis em construção, destinados à exploração de atividades logísticas, de armazenamento, distribuição, comerciais, ou industriais (“**Imóveis Alvo**”) e, complementarmente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo, que sejam geradores de renda. Além do investimento em Imóveis Alvo e direitos reais sobre os Imóveis Alvo, o **FUNDO** poderá adquirir **(i)** ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre Imóveis Alvo; **(ii)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo; **(iii)** cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham como política de investimento aplicações em imóveis ou direitos reais sobre imóveis; **(iv)** certificados de recebíveis imobiliários cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de distribuição pública ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação aplicável; ou **(v)** outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (em conjunto com os Imóveis Alvo, os “**Ativos Alvo**”), respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no Regulamento.

§ 1º. O **FUNDO** não tem o objetivo de aplicar seus recursos em ativos específicos, não existindo requisitos ou critérios determinados de diversificação, não havendo limite de investimento por Imóvel Alvo ou Ativos Alvo pelo **FUNDO**. Os Imóveis Alvo podem estar localizados em todo o território nacional.

§ 2º. Nos termos da legislação aplicável, os Ativos Alvo integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- I. Não poderão integrar o ativo do **ADMINISTRADOR**, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II. Não comporão a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- III. Não poderão ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**.

§ 3º. Os Imóveis Alvo e os direitos reais sobre referidos bens poderão ser adquiridos à vista ou a prazo pelo **FUNDO** e serão objeto de prévia avaliação que deverá ser elaborada conforme o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

§ 4º - Os recursos das emissões de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo que estejam localizados em todo o território nacional, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição dos referidos ativos.

§ 5º. Adicionalmente ao disposto no caput, o **FUNDO** poderá investir em Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido), conforme o disposto na política de investimentos do **FUNDO** definida no Capítulo abaixo.

§ 6º. Os investimentos e desinvestimentos do **FUNDO** em Ativos Alvo e em Aplicações Financeiras serão realizados diretamente pelo **ADMINISTRADOR**, nos termos deste Regulamento.

§ 7º. O Fundo é classificado pelas normas da Anbima como FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação Híbrido.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3. Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no Artigo 2 retro, os recursos do **FUNDO** serão aplicados de acordo com a seguinte política de investimentos:

- I. O **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: **a)** auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; e **b)** auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar;
- II. Para dar suporte e subsidiar o **ADMINISTRADOR** em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos empreendimentos imobiliários relacionados aos Ativos Alvo e ao investimento em Aplicações Financeiras, o **FUNDO** contratará a **REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, 250, conj. 216, Vila Olímpia, CEP 04552-040, inscrita no CNPJ/M sob no 22.828.968/0001-43 (“**REC**”). A REC desempenhará as suas atribuições conforme disposto neste Regulamento, e no respectivo contrato de prestação de serviços, atuando inicialmente na qualidade de consultora de investimentos do **FUNDO**, conforme previsto no artigo 31, II da Instrução CVM nº 472/08, podendo eventualmente atuar na qualidade de gestora do

FUNDO, observadas as mesmas atribuições e a mesma forma de remuneração prevista no Artigo 33 deste Regulamento;

III. As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do **FUNDO**, bem como o investimento em Aplicações Financeiras, deverão ser realizadas pelo **ADMINISTRADOR** após o recebimento da recomendação da **REC**, observada a política de investimentos e o enquadramento da carteira do **FUNDO** nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável, bem como os seguintes requisitos específicos:

a) além dos Imóveis Alvo a serem adquiridos por ocasião da primeira emissão de cotas, o **FUNDO** poderá adquirir, com os recursos das integralizações das cotas objeto de novas emissões, outros Ativos Alvo para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes deste Regulamento; e

b) o **FUNDO** poderá manter as locações existentes nos Imóveis Alvo incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas do **FUNDO**, nas condições praticadas pelo mercado à época.

IV. Os Ativos Alvo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo **FUNDO** sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Artigo e a necessidade de prévia consulta à **REC**, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR** e/ou a **REC** e suas Pessoas Ligadas, conforme definidas no § 3º do Artigo 30 deste Regulamento.

Art. 4. As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo a regulamentação aplicável (“Aplicações Financeiras”).

§ 1º. Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do **FUNDO**, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida em Aplicações Financeiras, observados os limites e prazos impostos pela regulamentação aplicável.

§ 2º. Caso, a qualquer momento durante a existência do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR**, exercendo a gestão do **FUNDO**, não encontre Ativos Alvo para investimento pelo **FUNDO**, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de principal, após o recebimento de recomendação da **REC**.

Art. 5. Os recursos das emissões de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos e/ou pagamento dos encargos do **FUNDO**.

§ 1º. Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá, tempestivamente, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos no Artigo 24 deste Regulamento.

Art. 6. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos e aplicações, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o **FUNDO** e os Cotistas estão sujeitos é divulgada no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devendo os Cotistas

e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Art. 7. Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvos, poderão ser utilizados para os eventos a seguir relacionados: **a)** pagamento de Taxa de Administração; **b)** pagamento de custos administrativos e demais encargos do **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição dos Ativos Alvo; e **c)** investimentos em novos Ativos Alvo.

Art. 8. Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingência (conforme abaixo definido) não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no Artigo 7º, não obstante o disposto no Artigo 3, inciso IV, acima, o **ADMINISTRADOR** poderá, excepcionalmente **a)** alienar Ativos Alvo; ou **b)** promover a emissão de novas cotas, na forma prevista no Artigo 24 deste Regulamento, independentemente de recomendação da **REC**, caso esta não envie a recomendação respectiva em tempo hábil, para fazer frente às despesas indicadas nos itens “a)” e “b)” do Artigo 7 acima.

Art. 9. O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras e quóruns estabelecidos no presente Regulamento.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 10. A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**. O **ADMINISTRADOR** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive os de abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração e funcionamento do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos Imóveis e demais bens adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotistas.

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** poderá, sem prévia anuência dos cotistas e após o recebimento de recomendação da **REC**, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

- I. Vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, Imóveis Alvo e demais Ativos Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento;
- II. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Imóveis e/ou demais Ativos Alvo para o **FUNDO**;
- III. Alugar, arrendar, bem como permitir a exploração dos Imóveis a serem adquiridos pelo **FUNDO**, inclusive por meio da concessão de direito real de superfície; e
- IV. Rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos a serem celebrados com a(s) empresa(s) responsável(is) pela administração das locações dos

imóveis adquiridos pelo **FUNDO**.

§ 4º. O **ADMINISTRADOR**, para o exercício de suas atribuições, poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

- I. Instituição responsável pela distribuição de cotas;
- II. Empresa especializada para assessorar o **ADMINISTRADOR** e a **REC** nas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos Alvo que integrem ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. Empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**; e
- IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

§ 5º. Os serviços a que se referem os incisos I e II do § 4º deste Artigo poderão ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

§ 6º. O **ADMINISTRADOR** poderá atuar como gestor da carteira do **FUNDO**, até que a **REC** assuma tais funções, bem como poderá o **ADMINISTRADOR** contratar formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto no Artigo 12 abaixo.

Art. 11. O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

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

§ 1º. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** poderá, em nome do **FUNDO**, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

§ 2º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, devidamente credenciado pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 3º. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas do **FUNDO**, nos termos do Artigo 50 deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste Artigo deverão ser pagos com parcela da Taxa de Administração devida ao **ADMINISTRADOR**, observado o quanto disposto no § 2º do Artigo 50

deste Regulamento.

Art. 12. É vedado ao **ADMINISTRADOR** o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**. A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR**, ou à **REC**, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Art. 13. O **FUNDO** contratará os serviços da **REC**, à qual competirá:

- I. Assessoramento ao **ADMINISTRADOR** em quaisquer questões relativas aos empreendimentos imobiliários e aos contratos relacionados aos Ativos Alvo, bem como aos Imóveis Alvo, direitos reais sobre Imóveis Alvo que venham a integrar a carteira do **FUNDO** e o investimento em Aplicações Financeiras; e
- II. Orientação ao **ADMINISTRADOR** quanto à análise dos empreendimentos imobiliários relacionados aos Ativos Alvo, quando da negociação para aquisições e alienações de Ativos Alvo que componham ou poderão vir a compor o patrimônio do **FUNDO**.

§ 1º É de responsabilidade da **REC**:

- (a) Acompanhar a carteira de Ativos Imobiliários e Ativos Alvo do **FUNDO**;
- (b) Analisar, selecionar, avaliar e recomendar investimentos em ou desinvestimentos de Ativos Alvo e Ativos Imobiliários para o **FUNDO** e a securitização dos créditos imobiliários de titularidade do **FUNDO**;
- (c) Estruturar, providenciar a *due diligence*, quando aplicável, e executar investimentos para o **FUNDO** em Ativos Alvo e em Imóveis Alvo;
- (d) Monitorar e acompanhar cada investimento realizado pelo **FUNDO** em Ativos Alvo e em Imóveis Alvo;
- (e) Conduzir e executar a estratégia de saída para os investimentos do **FUNDO** em Ativos Alvo em Imóveis Alvo;
- (f) Monitorar o cumprimento integral pelo **FUNDO** dos limites previstos neste Regulamento e na legislação aplicável;
- (g) Supervisionar a conformidade dos investimentos do **FUNDO** com a política de investimento descrita neste Regulamento;
- (h) Monitorar o desempenho do **FUNDO**, a valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;
- (i) Sugerir à Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**;
- (j) Fornecer todas as informações ao **ADMINISTRADOR** para a elaboração dos relatórios de sua competência; e
- (k) Celebrar, dentro de sua competência, os 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**.

§ 2º A **REC** deve exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos Cotistas.

Art. 14. A negociação dos Ativos Alvo e o investimento em Aplicações Financeiras pelo **FUNDO** deverão ser realizados após a avaliação pelo **ADMINISTRADOR** das recomendações da **REC**.

Art. 15. O **ADMINISTRADOR** não estará obrigado a acatar as recomendações da **REC**, caso tais recomendações (i) fundamentadamente não estiverem alinhadas aos melhores interesses do **FUNDO**; ou (ii) potencialmente expuserem o **FUNDO** ou o **ADMINISTRADOR** a riscos incompatíveis com o dever fiduciário; ou, ainda, (iii) estiverem comprovadamente em desacordo com qualquer lei e/ou regulamentação aplicável.

Art. 16. Os serviços de (i) custódia dos ativos financeiros integrantes da Carteira, (ii) tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do **FUNDO**; (iii) escrituração de Cotas; e (iv) distribuição das Cotas, serão prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR**, devidamente autorizado pela CVM para a prestação dos serviços de custódia através do Ato Declaratório nº 13.244, de 21 de agosto de 2013.

Art. 17. O **ADMINISTRADOR** e a **REC**, no exercício específico de suas funções e utilizando-se dos recursos do **FUNDO**, deverão observar as vedações previstas no Artigo 32 deste Regulamento.

§ 1º O **ADMINISTRADOR** e a **REC** devem transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua atuação.

§ 2º O **ADMINISTRADOR** e/ou a **REC**, conforme aplicável, não será(ão) responsabilizado(s) nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu(s) controle(s), tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele(s) assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

§ 3º O **ADMINISTRADOR** e a **REC**, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses que comprovadamente configurem má-fé ou dolo na administração do **FUNDO**, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do **FUNDO** (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do **FUNDO**), devendo o **FUNDO** ressarcir imediatamente o valor das despesas legais razoáveis incorridas pelo **ADMINISTRADOR** e/ou pela **REC**, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

§ 4º A obrigação de ressarcimento imediato prevista no parágrafo anterior abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

§ 5º O disposto neste Artigo 17 prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva. A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste Artigo 17 e seguintes está condicionada a que o **ADMINISTRADOR** e/ou a **REC**, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o **FUNDO** e os representantes dos Cotistas, se houver, acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, ficando a **REC** desde logo autorizado a constituir a provisão necessária e suficiente para o **FUNDO** cumprir essa obrigação.

Art. 18. O **ADMINISTRADOR** ou a **REC**, conforme o caso, poderão ser substituídos nas hipóteses previstas no Artigo 34 abaixo.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Art. 19. Poderão integrar o patrimônio do **FUNDO** os Imóveis Alvo, as Aplicações Financeiras e demais Ativos Alvos.

§ único. Ao término da subscrição e integralização da Primeira Emissão (conforme abaixo definido), o patrimônio do **FUNDO** será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

DAS COTAS

Art. 20. As cotas do **FUNDO** são de classe única e correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º. A escrituração das cotas do **FUNDO** será realizada pelo **ADMINISTRADOR**, por ser instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

§ 2º. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º. Não há limite máximo por investidor para aplicação em cotas do **FUNDO**, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas.

§ 4º. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e do artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 5º. Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, devendo o **ADMINISTRADOR** tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do **FUNDO** neste mercado. O **ADMINISTRADOR** fica, nos termos deste Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

§ 6º. O titular de cotas do **FUNDO**:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras;
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis Alvo e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- III. Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§ 7º. As cotas do **FUNDO** somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

- I. quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;
- II. quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou

III. quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

§ 8º. Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos I a III do parágrafo anterior, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 21. O **ADMINISTRADOR**, com vistas à constituição do **FUNDO**, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO**, no total de até 5.000.000,00 (cinco milhões) de cotas, cujo valor unitário será de R\$ 100,00 (cem reais) por cota, no montante inicial de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), em série única (“Primeira Emissão”).

§ 1º. As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública com esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM nº 476/09”) e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do **FUNDO**, sob o regime de melhores esforços de colocação (“Primeira Oferta”). O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas emitidas é de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição.

§ 2º. O investimento mínimo inicial no **FUNDO** requerido para cada cotista será de R\$ 1.000,00 (mil reais), correspondentes a 10 (dez) cotas (“Aplicação Mínima Inicial”), não sendo admitidas cotas fracionárias.

§ 3º. A Primeira Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de 250.000 (duzentos e cinquenta mil) cotas, perfazendo o montante de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) (“Montante Mínimo”).

§ 4º. Na hipótese de encerramento da Primeira Oferta sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a colocação do Montante Mínimo, o **ADMINISTRADOR** realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

§ 5º. Caso não sejam subscritas cotas em montante equivalente ao Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das cotas, o **ADMINISTRADOR** deverá proceder à liquidação do **FUNDO**, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento e a Primeira Oferta será cancelada.

§ 6º. As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes da oferta pública, por meio de assinatura do boletim de subscrição das cotas e/ou compromisso de investimento, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 22. Após a Primeira Emissão, as ofertas públicas de cotas do **FUNDO** deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas (i) em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou (ii) na decisão do **ADMINISTRADOR**, conforme mencionado no Artigo 24 deste Regulamento, e no boletim de subscrição, e serão realizadas de acordo com os termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM nº 400/03”), ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, respeitadas, ainda, as

disposições deste Regulamento e da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º. No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição, e, se for o caso, o instrumento particular de compromisso de investimento (“Compromisso de Investimento”), que será autenticado pelo **ADMINISTRADOR** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º. Os pedidos de subscrição somente poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta de cotas do **FUNDO**, ressalvadas as subscrições decorrentes do exercício de direito de preferência.

§ 3º. A integralização das cotas do **FUNDO** será feita em moeda corrente nacional, à vista, ressalvadas as hipóteses de emissões de cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, em Ativos Alvo.

§ 4º. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da respectiva emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento, bem como o previsto nos documentos da respectiva oferta.

§ 5º. Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estarão disponíveis ao investidor, nas páginas da rede mundial de computadores do **ADMINISTRADOR**, da CVM, da B3 e dos distribuidores das cotas objeto da oferta, o exemplar deste Regulamento e do prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO**, além dos demais documentos da oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- I das disposições contidas neste Regulamento e no prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO**, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**; e
- II dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, da Taxa de Administração devida e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do **FUNDO**.

§ 6º. Adicionalmente ao disposto no parágrafo anterior, na hipótese de a oferta pública das cotas do **FUNDO** ser realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o subscritor deverá declarar:

- I. estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM; e
- II. estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

§ 7º. O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de distribuição de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos.

Art. 23. Para fins de subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO**, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor, observar que:

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

II. Não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo **FUNDO**, de acordo com o inciso II do § único do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualmente vigente, pelo cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:

- a) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo **FUNDO** e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**;
- b) o **FUNDO** conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- c) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados nos incisos I e II deste Artigo e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**. O **ADMINISTRADOR** observará as regras tributárias diferenciadas previstas na legislação em vigor.

§ 2º. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo imposto de renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo **FUNDO**. Mais especificamente, na hipótese em que cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas e integralizadas do **FUNDO** ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo **FUNDO** em relação a determinado período de distribuição de resultados, este cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo **FUNDO**.

§ 3º. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas (na hipótese de liquidação do Fundo), inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do imposto de renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 24. Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão, o **ADMINISTRADOR** poderá, após o recebimento de recomendação da **REC**, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), para atender à política de investimentos do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas (“Emissão Autorizada”). Sem prejuízo da Emissão Autorizada, poderão também ser deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas novas emissões de Cotas que em conjunto com as Emissões Autorizadas são doravante consideradas “Novas Emissões”, observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas e (b) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas;
- II. Aos cotistas cujas cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas na data da divulgação do

- anúncio de início da respectiva oferta, no caso de oferta pública segundo a Instrução CVM nº 400/03 ou à divulgação de fato relevante no caso de oferta pública com esforços restritos segundo a Instrução CVM nº 476/09, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável, fica assegurado, nas futuras Emissões Autorizadas de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, contados do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de início da respectiva oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável. Nas Novas Emissões de Cotas deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, caberá aos cotistas definir quanto à existência ou não existência de direito de preferência e suas condições;
- III. Nas Novas Emissões, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis;
 - IV. As cotas objeto de Novas Emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
 - V. Caso as Novas Emissões sejam ofertadas por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso em determinada emissão não seja subscrita a totalidade das cotas da Nova Emissão, no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** com esta Nova Emissão serão rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras realizadas no período;
 - VI. É permitido ao **ADMINISTRADOR**, ouvida previamente a recomendação da **REC**, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição;
 - VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do § único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento);
 - VIII. Constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, o **ADMINISTRADOR**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13º, § único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição ou o compromisso de investimento como títulos executivos, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente reverterá ao **FUNDO**;
 - IX. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o **ADMINISTRADOR** autorizado a prosseguir na execução do valor devido.

§ 1º. Considera-se 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 bolsa de valores ou mercado de balcão organizado nos quais as cotas do **FUNDO** sejam negociadas.

§ 2º A decisão relativa à eventual Emissão Autorizada de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pelo **ADMINISTRADOR**. O comunicado a ser enviado pelo **ADMINISTRADOR** deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas, o procedimento a ser adotado para exercício

do direito de preferência e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

DA TAXA DE INGRESSO

Art. 25. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da Primeira Emissão. Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às Novas Emissões de cotas, mediante definição do **ADMINISTRADOR**, após o recebimento das recomendações da **REC**, ou em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 26. A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do Artigo 32 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º. O **FUNDO** deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa e, no máximo, o resultado contábil apurado pelo regime de competência, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 12º (décimo segundo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela **REC**.

§ 2º. O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

§ 3º. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do **FUNDO**, devidamente subscritas e integralizadas, no fechamento do 5º (quinto) último Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§ 4º. Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento:(a) de rendimentos dos Ativos Alvo; (b) de eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras, deduzida a Reserva de Contingência, conforme abaixo definido, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

§ 5º. O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Art. 27. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, o **ADMINISTRADOR** poderá, após o recebimento de recomendação da **REC**, constituir uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entendem-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ único. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 5% (cinco por cento) do valor

total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa nos termos do § 1º do Artigo 26 acima, até que se atinja o limite acima previsto.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Art. 28. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, constituem obrigações e responsabilidades do **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**:

- I. Selecionar, valendo-se das recomendações da **REC** nos termos deste Regulamento e do respectivo contrato de prestação de serviços, os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- II. Realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvo (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**) e de passivo (escrituração de cotas do **FUNDO**);
- III. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**; c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- IV. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Cotistas; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos profissionais ou empresas contratados conforme Artigo 10, § 4º e Artigo 11 deste Regulamento, incluindo a **REC**, e do representante dos cotistas, conforme aplicável;
- V. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- VI. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- VII. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurar-los, judicial ou extrajudicialmente;
- VIII. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- IX. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- X. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- XI. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- XII. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante

- compra ou venda das cotas do **FUNDO**;
- XIII. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;
- XIV. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XV. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- XVI. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;
- XVII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso IV pelo prazo previsto na regulamentação aplicável;
- XVIII. Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento;
- XIX. Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- XX. Abrir e movimentar contas bancárias;
- XXI. Adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**;
- XXII. Transigir;
- XXIII. Representar o **FUNDO** em juízo e fora dele;
- XXIV. Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**;
- XXV. Deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições ora estabelecidos e as diretrizes e recomendações da **REC**;
- XXVI. Exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução nº CVM 472/08;
- XXVII. Transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição como administrador e/ou gestor do **FUNDO**;
- XXVIII. Manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução da CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao **FUNDO**; e
- XXIX. Evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os Cotistas do **FUNDO**.

Art. 29. Observado o disposto no § 1º abaixo, o **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 1º. Não obstante o acima definido, o **ADMINISTRADOR** acompanhará, na medida em que o **FUNDO** for convocado, todas as pautas das assembleias gerais e as levará ao conhecimento da **REC** no Dia Útil imediatamente subsequente ao recebimento da convocação, para que a **REC** se manifeste, em até 2 (dois) Dias Úteis, sobre a relevância ou não do tema a ser discutido e votado. Caso considerem o tema relevante, a **REC** recomendará a participação do **ADMINISTRADOR** na respectiva assembleia, que deverá comparecer e exercer o direito de voto, considerando a recomendação feita pela **REC**. Caso a **REC** não se manifeste no prazo anteriormente mencionado, o **ADMINISTRADOR** deverá considerar, a seu exclusivo critério, a relevância do tema a ser votado e optar por participar ou não da respectiva assembleia.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** poderá outorgar mandato à **REC** para o exercício dos poderes de voto referido no parágrafo anterior.

§ 3º. As decisões do **ADMINISTRADOR** quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto do **ADMINISTRADOR**, com o objetivo de preservar os interesses do **FUNDO**, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

§ 4º. A política de voto de que trata o § 3º acima ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do **ADMINISTRADOR**: www.brtrust.com.br

Art. 30. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, ou a **REC** dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao **ADMINISTRADOR**, ou à **REC**.

§ 2º. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do **ADMINISTRADOR**, da **REC** ou de pessoas a eles ligadas, se houver;
- II. A alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** tendo como contraparte o **ADMINISTRADOR**, a **REC** ou pessoas a eles ligadas, se houver;
- III. A aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade de devedores do **ADMINISTRADOR**, da **REC**, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. A contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou à **REC**, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução da CVM nº 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do **FUNDO**; e
- V. A aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão do **ADMINISTRADOR**, da **REC** ou pessoas a eles ligadas, se houver.

§ 3º. Consideram-se pessoas ligadas (“Pessoas Ligadas”):

- I. A sociedade controladora ou sob controle do **ADMINISTRADOR**, da **REC**, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do **ADMINISTRADOR**, da **REC**, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do **ADMINISTRADOR**, da **REC**, 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.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 31. O **ADMINISTRADOR** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM nº 472/08, nos prazos previstos na referida Instrução.

§ 1º. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas

e realização de procedimentos de consulta formal.

§ 2º. O envio de informações por meio eletrônico previsto no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

§ 3º. Compete ao cotista manter o **ADMINISTRADOR** atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando o **ADMINISTRADOR** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

DAS VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR

Art. 32. É vedado ao **ADMINISTRADOR**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- IV. Aplicar, no exterior, os recursos captados no País;
- V. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VI. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VII. Realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, a **REC**; entre o **FUNDO** e oscotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**; entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos dos Artigos 30 e 39 deste Regulamento;
- VIII. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, prevista no §1º deste Artigo 32;
- IX. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- X. 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;
- XI. 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**;
- XII. Praticar qualquer ato de liberalidade; e
- XIII. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

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

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

usá-los para prestar garantias de operações próprias.

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Art. 33. A Taxa de Administração será composta pelo valor equivalente a 1,175% (um inteiro e cento e setenta e cinco centésimos) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme abaixo definida, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.0000,00 (quinze mil reais) (“Taxa de Administração”) 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”). A Taxa de Administração será paga ao **ADMINISTRADOR** e à **REC**, cabendo ao primeiro o valor correspondente a 0,175% (cento e setenta e cinco centésimos por cento) e à **REC** o valor correspondente a 1% (um por cento), independentemente da função exercida, conforme previsto no artigo 3º, II, deste Regulamento.

§ 1º. Para fins do disposto no caput deste Artigo 33, será considerada base de cálculo da Taxa de Administração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”):

- I. o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou
- II. o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX.

§ 2º. A Taxa de Administração será calculada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir do início das atividades do **FUNDO**, considerada a primeira integralização de cotas do **FUNDO**, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de cotas do **FUNDO**.

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados ou subcontratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

§ 4º. O **ADMINISTRADOR** voltará a adotar o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO** como Base de Cálculo da Taxa de Administração, caso, a qualquer momento, as cotas do **FUNDO** deixem de integrar os índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**.

§ 5º. A Taxa de Administração compreende os pagamentos devidos à **REC**, ao Custodiante e à instituição escrituradora das cotas e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão arcados pelo Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DA REC

Art. 34. O **ADMINISTRADOR** e a **REC** serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou em caso de descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, falência decretada, recuperação judicial, liquidação extrajudicial ou insolvência, conforme o caso.

§ 1º. Nas hipóteses de renúncia e/ou descredenciamento do **ADMINISTRADOR** e/ou da **REC**, ficará o **ADMINISTRADOR** obrigado a:

- I. Convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia; e
- II. No caso de renúncia ou descredenciamento do **ADMINISTRADOR**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

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

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

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

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

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

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

§ 8º. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do **FUNDO** não constitui transferência de propriedade.

§ 9º. Adicionalmente, a **REC** será substituída no caso de descredenciamento pela CVM, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, ou no caso de destituição por Assembleia Geral de Cotistas, aplicando-se o disposto no inciso I do § 1º acima, observado que neste caso deverão ser envidados os melhores esforços para a imediata alteração

na denominação do **FUNDO** de modo a excluir a denominação da **REC** da denominação do Fundo.

§ 10º. A Assembleia Geral de Cotistas que substituir ou destituir o **ADMINISTRADOR** e/ou a **REC** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou, exclusivamente quanto ao **ADMINISTRADOR**, alternativamente, deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

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

DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Art. 36. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;
- II. Alteração do regulamento do **FUNDO**, incluindo, mas não se limitando, à alteração da política de investimentos do **FUNDO**;
- III. Destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e escolha de seu substituto;
- IV. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- V. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VI. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- VII. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- VIII. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento, da legislação e das demais normas vigentes;
- IX. Alteração da Taxa de Administração do **ADMINISTRADOR**;
- X. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- XI. Definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação; e
- XII. Destituição ou substituição da **REC**, escolha de seus substitutos e consequente alteração da denominação do **FUNDO** e de sua política de investimentos, no que for aplicável;

§ 1º. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso I deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social e somente poderá ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 2º. A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do **FUNDO**.

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

4º. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências 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,

bem como em virtude da atualização dos dados cadastrais do **ADMINISTRADOR** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página da rede mundial de computadores e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas e, ainda, quando for necessária.

Art. 37. Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- I. 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º. A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, eleito conforme Artigo 45 deste Regulamento, observado o disposto no presente Regulamento.

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

Art. 38. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas;
- II. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas e a possibilidade de ser realizado o voto por meio de comunicação escrita, nos termos do § 2º do Artigo 40.

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

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

- 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 do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

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

§ 4º. O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício

do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º. O percentual de que trata o § 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 6º. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 39. Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a Maioria Simples (conforme abaixo definido) das cotas dos cotistas presentes, somados aos votos encaminhados por comunicação escrita, nos termos do § 2º do Artigo 40, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento e, eventualmente, na regulamentação aplicável.

§ 1º. Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na Assembleia Geral, somados aos votos encaminhados por comunicação escrita, nos termos do § 2º do Artigo 40 (“Maioria Simples”). Por Quórum Qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no § 2º abaixo.

§ 2º. As matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VIII, IX e X do Artigo 36 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes somados aos votos encaminhados por comunicação escrita, nos termos do § 2º do Artigo 40, que representem (“Quórum Qualificado”):

- a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. Os percentuais de que trata este Artigo 39, caput e § 2º, deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 40. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da respectiva assembleia, observadas as disposições do Artigo 20 e parágrafos deste Regulamento.

§ 1º. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

§ 2º. Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, formalizada em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido ao **ADMINISTRADOR** pelo cotista.

§ 3º 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.

Art. 41. O **ADMINISTRADOR** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos

informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no § 1º acima, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome dos cotistas solicitantes a que se refere o § 2º supra em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 42. Além de observar os quóruns previstos no Artigo 39 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas que tratem da dissolução ou liquidação do **FUNDO**, da amortização das cotas e da renúncia do **ADMINISTRADOR**, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

§ único. No caso de renúncia do **ADMINISTRADOR**, atendidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08, não tendo os cotistas deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação do **FUNDO**, caberá ao **ADMINISTRADOR** adotar as providências necessárias, no âmbito do judiciário, para proceder à sua substituição ou liquidação.

Art. 43. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo **ADMINISTRADOR** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

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

Art. 44. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO**:

- I. Seu **ADMINISTRADOR** e a **REC**;
- II. Os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR**, ou da **REC**;
- III. Empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR**, à **REC**, 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**.

§ único. Não se aplica a vedação prevista no parágrafo anterior quando:

- I. Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI do caput deste Artigo;
- II. Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 45. O **FUNDO** poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do **FUNDO**;
- II. Não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** ou no controlador do **ADMINISTRADOR**, 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 dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. Não ser administrador ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

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

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

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, sendo permitida a reeleição. O representante não fará jus a qualquer remuneração.

§ 4º. A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO** for convocada para eleger representante de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº

472/08; e

- II. Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 46. Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- I. Fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- III. Denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- V. Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida pelo representante de cotistas;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;
- VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e
- VIII. Fornecer ao **ADMINISTRADOR**, em tempo hábil, todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d)” do inciso VI deste Artigo.

§ 2º. O representante de cotistas pode solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º. Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d)” do inciso VI deste Artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que o **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 47. O representante de cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

§ único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 48. O representante de cotistas tem os mesmos deveres do **ADMINISTRADOR** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 49. O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 50. Constituem encargos e despesas do **FUNDO**:

- I. Taxa de Administração;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- IV. Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que eventualmente componham seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Custos com a contratação de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**;
- IX. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do **ADMINISTRADOR** no exercício de suas funções;
- X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;
- XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;
- XV. Despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI. Honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotista.

§ 1º. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do **FUNDO** correrão por conta do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º. As parcelas da Taxa de Administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo

ADMINISTRADOR nos termos deste Regulamento, ou pela **REC**, em caso de subcontratação, serão pagas diretamente pelo **FUNDO** aos respectivos prestadores de serviços contratados ou subcontratados. Caso o somatório das parcelas a que se refere esse parágrafo exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas do **ADMINISTRADOR** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

§ 3º. Não obstante o previsto no inciso IV do caput, conforme faculta o artigo 47, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 51. O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 52. As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

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

§ 2º. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

Art. 53. O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Art. 54. O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de Ativos Alvo, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, após o recebimento de recomendação da **REC**.

§ 1º. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

§ 2º. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo **ADMINISTRADOR**, às expensas do **FUNDO**, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

Art. 55. O **FUNDO** terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 36 deste Regulamento.

§ único. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do **FUNDO** será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do **FUNDO**, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo **FUNDO**, observado o disposto na Instrução CVM nº 472/08.

Art. 56. Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo **FUNDO**, as cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º. Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do **FUNDO** pelo número de cotas em circulação.

§ 2º. Caso não seja possível a liquidação do **FUNDO** com a adoção dos procedimentos previstos no § 1º acima, o **ADMINISTRADOR** deverá promover, às expensas do **FUNDO**, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

§ 3º. Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**, tais ativos serão entregues em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o **ADMINISTRADOR** estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) o **ADMINISTRADOR** deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do **ADMINISTRADOR** perante os cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

Art. 57. Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir relatório 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**.

§ único. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto aos valores das amortizações terem sido efetuadas ou não em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 58. Após a amortização total das cotas do **FUNDO** e partilha dos ativos do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM (a) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (i) termo de encerramento firmado pelo **ADMINISTRADOR** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; (ii) o comprovante da entrada do pedido de

baixa de registro no CNPJ do **FUNDO**; e (b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM nº 472/08, acompanhada do relatório do auditor independente.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 59. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

Art. 60. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

Art. 61. Fica eleito o foro 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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

REGULAMENTO VIGENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA
CNPJ 37.112.770/0001-36**

Pelo presente Instrumento Particular, **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451- 011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários (“Administrador”), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra-assinados, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA**, constituído em 04 de maio de 2020, com Regulamento conforme versão vigente datada de 02 de julho de 2020, e inscrito no CNPJ/ME sob o nº 37.112.770/0001-36 (“Fundo” e “Regulamento”) vem, com fulcro no artigo 36, §4º do Regulamento, em atendimento à solicitação da CVM por meio de ação de fiscalização da Divisão de Fundos Listados e de Participações, nos termos do artigo 17 –A da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, alterar a redação do artigo 17, §3º, do Regulamento do Fundo, que passará a vigorar com o texto abaixo transcrito, nos seguintes termos:

Onde se lê:

[...]

Art. 17. O **ADMINISTRADOR** e a **REC**, no exercício específico de suas funções e utilizando-se dos recursos do **FUNDO**, deverão observar as vedações previstas no Artigo 32 deste Regulamento.

[...]

§ 3º O **ADMINISTRADOR** e a **REC**, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses que comprovadamente configurem má-fé ou dolo na administração do **FUNDO**, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do **FUNDO** (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do **FUNDO**), devendo o **FUNDO** ressarcir imediatamente o valor das despesas legais razoáveis incorridas pelo **ADMINISTRADOR** e/ou pela **REC**, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

[...]

Passar-se-á a ler:

[...]

Art. 17. O **ADMINISTRADOR** e a **REC**, no exercício específico de suas funções e utilizando-se dos recursos do **FUNDO**, deverão observar as vedações previstas no Artigo 32 deste Regulamento.

[...]

§ 3º O **ADMINISTRADOR** e a **REC**, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses que comprovadamente configurem má-fé ou dolo na administração do **FUNDO** ou, ainda, culpa por imprudência, negligência ou imperícia, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do **FUNDO** (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do **FUNDO**), devendo o **FUNDO** ressarcir imediatamente o valor das despesas legais razoáveis incorridas pelo **ADMINISTRADOR** e/ou pela **REC**, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

[...]

Ficam ratificados todos os artigos não expressamente alteradas por este Instrumento, os quais permanecem em pleno efeito e vigor conforme nova redação ao Regulamento consolidado por este Aditamento (“Anexo I”).

Este Instrumento Particular de Alteração do Regulamento é dispensado de registro nos termos do art. 7º da Lei nº 13.874/2019, que alterou o art. 1.368-C do Código Civil.

Sendo assim, assina o presente Instrumento em 1 (uma) via, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 06 de outubro de 2020.

DocuSigned by:
Daniela Assarito Bonifácio Borovicz
Assinado por: DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ
CPF: 32033464865
Hora de assinatura: 10/6/2020 | 3:19:51 PM BRT
ICP
Brasil
6D2AE9CC1C2045EB86AB014CB7A91D1D

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

Testemunhas:

DocuSigned by:
Ingrid Anny Campos Sepulveda
Signed By: INGRID ANNY CAMPOS SEPULVEDA 22166702864
CPF: 22166702864
Signing Time: 10/6/2020 | 3:00:40 PM BRT
ICP
Brasil
59E63C82B95F42F5BA7DA4D9E9AE3493

1. _____
Nome: Ingrid Anny Campos Sepulveda
CPF: 221.667.028-64

DocuSigned by:
Sergio Luiz Verandi Dias
Signed By: SERGIO LUIZ VERARDI DIAS
CPF: 22218665840
Signing Time: 10/6/2020 | 3:20:06 PM BRT
ICP
Brasil
60CE8D834B8943508F9AA897C7488377

2. _____
Nome: Sergio Luiz Verandi Dias
CPF: 222.186.658-40

REGULAMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA

DO FUNDO

Art. 1. O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA** (“**FUNDO**”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“**Instrução CVM nº 472/08**”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“**Lei nº 8.668/93**”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º. O **FUNDO** é administrado **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 (“**ADMINISTRADOR**”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico do **ADMINISTRADOR** (www.brtrust.com.br).

§ 2º. O **FUNDO** é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

§ 3º. Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do **ADMINISTRADOR** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: www.brtrust.com.br.

DO OBJETO

Art. 2. O **FUNDO** tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, em imóveis prontos, terrenos ou imóveis em construção, destinados à exploração de atividades logísticas, de armazenamento, distribuição, comerciais, ou industriais (“**Imóveis Alvo**”) e, complementarmente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo, que sejam geradores de renda. Além do investimento em Imóveis Alvo e direitos reais sobre os Imóveis Alvo, o **FUNDO** poderá adquirir **(i)** ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre Imóveis Alvo; **(ii)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo ou direitos reais sobre Imóveis Alvo; **(iii)** cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham como política de investimento aplicações em imóveis ou direitos reais sobre imóveis; **(iv)** certificados de recebíveis imobiliários cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de distribuição pública ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação aplicável; ou **(v)** outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (em conjunto com os Imóveis Alvo, os “**Ativos Alvo**”), respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no Regulamento.

§ 1º. O **FUNDO** não tem o objetivo de aplicar seus recursos em ativos específicos, não existindo requisitos ou critérios determinados de diversificação, não havendo limite de investimento por Imóvel Alvo ou Ativos Alvo pelo **FUNDO**. Os Imóveis Alvo podem estar localizados em todo o território nacional.

§ 2º. Nos termos da legislação aplicável, os Ativos Alvo integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- I. Não poderão integrar o ativo do **ADMINISTRADOR**, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II. Não comporão a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- III. Não poderão ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**.

§ 3º. Os Imóveis Alvo e os direitos reais sobre referidos bens poderão ser adquiridos à vista ou a prazo pelo **FUNDO** e serão objeto de prévia avaliação que deverá ser elaborada conforme o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

§ 4º - Os recursos das emissões de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo que estejam localizados em todo o território nacional, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição dos referidos ativos.

§ 5º. Adicionalmente ao disposto no caput, o **FUNDO** poderá investir em Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido), conforme o disposto na política de investimentos do **FUNDO** definida no Capítulo abaixo.

§ 6º. Os investimentos e desinvestimentos do **FUNDO** em Ativos Alvo e em Aplicações Financeiras serão realizados diretamente pelo **ADMINISTRADOR**, nos termos deste Regulamento.

§ 7º. O Fundo é classificado pelas normas da Anbima como FII Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação Híbrido.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3. Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no Artigo 2 retro, os recursos do **FUNDO** serão aplicados de acordo com a seguinte política de investimentos:

- I. O **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: **a)** auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; e **b)** auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar;
- II. Para dar suporte e subsidiar o **ADMINISTRADOR** em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos empreendimentos imobiliários relacionados aos Ativos Alvo e ao investimento em Aplicações Financeiras, o **FUNDO** contratará a **REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, 250, conj. 216, Vila Olímpia, CEP 04552-040, inscrita no CNPJ/M sob no 22.828.968/0001-43 (“**REC**”). A REC desempenhará as suas atribuições conforme disposto neste Regulamento, e no respectivo contrato de prestação de serviços, atuando inicialmente na qualidade de consultora de investimentos do **FUNDO**, conforme previsto no artigo 31, II da Instrução CVM nº 472/08, podendo eventualmente atuar na qualidade de gestora do

FUNDO, observadas as mesmas atribuições e a mesma forma de remuneração prevista no Artigo 33 deste Regulamento;

III. As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do **FUNDO**, bem como o investimento em Aplicações Financeiras, deverão ser realizadas pelo **ADMINISTRADOR** após o recebimento da recomendação da **REC**, observada a política de investimentos e o enquadramento da carteira do **FUNDO** nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável, bem como os seguintes requisitos específicos:

a) além dos Imóveis Alvo a serem adquiridos por ocasião da primeira emissão de cotas, o **FUNDO** poderá adquirir, com os recursos das integralizações das cotas objeto de novas emissões, outros Ativos Alvo para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes deste Regulamento; e

b) o **FUNDO** poderá manter as locações existentes nos Imóveis Alvo incorporados ao seu patrimônio, sendo admitida a sublocação a terceiros, incluindo a qualquer um dos cotistas do **FUNDO**, nas condições praticadas pelo mercado à época.

IV. Os Ativos Alvo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo **FUNDO** sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Artigo e a necessidade de prévia consulta à **REC**, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR** e/ou a **REC** e suas Pessoas Ligadas, conforme definidas no § 3º do Artigo 30 deste Regulamento.

Art. 4. As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo a regulamentação aplicável (“Aplicações Financeiras”).

§ 1º. Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do **FUNDO**, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida em Aplicações Financeiras, observados os limites e prazos impostos pela regulamentação aplicável.

§ 2º. Caso, a qualquer momento durante a existência do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR**, exercendo a gestão do **FUNDO**, não encontre Ativos Alvo para investimento pelo **FUNDO**, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de principal, após o recebimento de recomendação da **REC**.

Art. 5. Os recursos das emissões de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos e/ou pagamento dos encargos do **FUNDO**.

§ 1º. Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá, tempestivamente, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos no Artigo 24 deste Regulamento.

Art. 6. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos e aplicações, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o **FUNDO** e os Cotistas estão sujeitos é divulgada no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devendo os Cotistas

e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Art. 7. Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvos, poderão ser utilizados para os eventos a seguir relacionados: **a)** pagamento de Taxa de Administração; **b)** pagamento de custos administrativos e demais encargos do **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição dos Ativos Alvo; e **c)** investimentos em novos Ativos Alvo.

Art. 8. Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingência (conforme abaixo definido) não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no Artigo 7º, não obstante o disposto no Artigo 3, inciso IV, acima, o **ADMINISTRADOR** poderá, excepcionalmente **a)** alienar Ativos Alvo; ou **b)** promover a emissão de novas cotas, na forma prevista no Artigo 24 deste Regulamento, independentemente de recomendação da **REC**, caso esta não envie a recomendação respectiva em tempo hábil, para fazer frente às despesas indicadas nos itens “a)” e “b)” do Artigo 7 acima.

Art. 9. O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras e quóruns estabelecidos no presente Regulamento.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 10. A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**. O **ADMINISTRADOR** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive os de abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração e funcionamento do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos Imóveis e demais bens adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotistas.

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** poderá, sem prévia anuência dos cotistas e após o recebimento de recomendação da **REC**, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

- I. Vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, Imóveis Alvo e demais Ativos Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, observado o disposto neste Regulamento;
- II. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Imóveis e/ou demais Ativos Alvo para o **FUNDO**;
- III. Alugar, arrendar, bem como permitir a exploração dos Imóveis a serem adquiridos pelo **FUNDO**, inclusive por meio da concessão de direito real de superfície; e
- IV. Rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos a serem celebrados com a(s) empresa(s) responsável(is) pela administração das locações dos

imóveis adquiridos pelo **FUNDO**.

§ 4º. O **ADMINISTRADOR**, para o exercício de suas atribuições, poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

- I. Instituição responsável pela distribuição de cotas;
- II. Empresa especializada para assessorar o **ADMINISTRADOR** e a **REC** nas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos Alvo que integrem ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. Empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**; e
- IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

§ 5º. Os serviços a que se referem os incisos I e II do § 4º deste Artigo poderão ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

§ 6º. O **ADMINISTRADOR** poderá atuar como gestor da carteira do **FUNDO**, até que a **REC** assuma tais funções, bem como poderá o **ADMINISTRADOR** contratar formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto no Artigo 12 abaixo.

Art. 11. O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

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

§ 1º. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** poderá, em nome do **FUNDO**, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

§ 2º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, devidamente credenciado pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 3º. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas do **FUNDO**, nos termos do Artigo 50 deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste Artigo deverão ser pagos com parcela da Taxa de Administração devida ao **ADMINISTRADOR**, observado o quanto disposto no § 2º do Artigo 50

deste Regulamento.

Art. 12. É vedado ao **ADMINISTRADOR** o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**. A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR**, ou à **REC**, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Art. 13. O **FUNDO** contratará os serviços da **REC**, à qual competirá:

- I. Assessoramento ao **ADMINISTRADOR** em quaisquer questões relativas aos empreendimentos imobiliários e aos contratos relacionados aos Ativos Alvo, bem como aos Imóveis Alvo, direitos reais sobre Imóveis Alvo que venham a integrar a carteira do **FUNDO** e o investimento em Aplicações Financeiras; e
- II. Orientação ao **ADMINISTRADOR** quanto à análise dos empreendimentos imobiliários relacionados aos Ativos Alvo, quando da negociação para aquisições e alienações de Ativos Alvo que componham ou poderão vir a compor o patrimônio do **FUNDO**.

§ 1º É de responsabilidade da **REC**:

- (a) Acompanhar a carteira de Ativos Imobiliários e Ativos Alvo do **FUNDO**;
- (b) Analisar, selecionar, avaliar e recomendar investimentos em ou desinvestimentos de Ativos Alvo e Ativos Imobiliários para o **FUNDO** e a securitização dos créditos imobiliários de titularidade do **FUNDO**;
- (c) Estruturar, providenciar a *due diligence*, quando aplicável, e executar investimentos para o **FUNDO** em Ativos Alvo e em Imóveis Alvo;
- (d) Monitorar e acompanhar cada investimento realizado pelo **FUNDO** em Ativos Alvo e em Imóveis Alvo;
- (e) Conduzir e executar a estratégia de saída para os investimentos do **FUNDO** em Ativos Alvo em Imóveis Alvo;
- (f) Monitorar o cumprimento integral pelo **FUNDO** dos limites previstos neste Regulamento e na legislação aplicável;
- (g) Supervisionar a conformidade dos investimentos do **FUNDO** com a política de investimento descrita neste Regulamento;
- (h) Monitorar o desempenho do **FUNDO**, a valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;
- (i) Sugerir à Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**;
- (j) Fornecer todas as informações ao **ADMINISTRADOR** para a elaboração dos relatórios de sua competência; e
- (k) Celebrar, dentro de sua competência, os 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**.

§ 2º A **REC** deve exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos Cotistas.

Art. 14. A negociação dos Ativos Alvo e o investimento em Aplicações Financeiras pelo **FUNDO** deverão ser realizados após a avaliação pelo **ADMINISTRADOR** das recomendações da **REC**.

Art. 15. O **ADMINISTRADOR** não estará obrigado a acatar as recomendações da **REC**, caso tais recomendações (i) fundamentadamente não estiverem alinhadas aos melhores interesses do **FUNDO**; ou (ii) potencialmente expuserem o **FUNDO** ou o **ADMINISTRADOR** a riscos incompatíveis com o dever fiduciário; ou, ainda, (iii) estiverem comprovadamente em desacordo com qualquer lei e/ou regulamentação aplicável.

Art. 16. Os serviços de (i) custódia dos ativos financeiros integrantes da Carteira, (ii) tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do **FUNDO**; (iii) escrituração de Cotas; e (iv) distribuição das Cotas, serão prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR**, devidamente autorizado pela CVM para a prestação dos serviços de custódia através do Ato Declaratório nº 13.244, de 21 de agosto de 2013.

Art. 17. O **ADMINISTRADOR** e a **REC**, no exercício específico de suas funções e utilizando-se dos recursos do **FUNDO**, deverão observar as vedações previstas no Artigo 32 deste Regulamento.

§ 1º O **ADMINISTRADOR** e a **REC** devem transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua atuação.

§ 2º O **ADMINISTRADOR** e/ou a **REC**, conforme aplicável, não será(ão) responsabilizado(s) nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu(s) controle(s), tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele(s) assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

§ 3º O **ADMINISTRADOR** e a **REC**, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses que comprovadamente configurem má-fé ou dolo na administração do **FUNDO** ou, ainda, culpa por imprudência, negligência ou imperícia, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do **FUNDO** (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do **FUNDO**), devendo o **FUNDO** ressarcir imediatamente o valor das despesas legais razoáveis incorridas pelo **ADMINISTRADOR** e/ou pela **REC**, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

§ 4º A obrigação de ressarcimento imediato prevista no parágrafo anterior abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

§ 5º O disposto neste Artigo 17 prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva. A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste Artigo 17 e seguintes está condicionada a que o **ADMINISTRADOR** e/ou a **REC**, conforme aplicável, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o **FUNDO** e os representantes dos Cotistas, se houver, acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, ficando a **REC** desde logo autorizado a constituir a provisão necessária e suficiente para o **FUNDO** cumprir essa obrigação.

Art. 18. O **ADMINISTRADOR** ou a **REC**, conforme o caso, poderão ser substituídos nas hipóteses previstas no Artigo 34 abaixo.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Art. 19. Poderão integrar o patrimônio do **FUNDO** os Imóveis Alvo, as Aplicações Financeiras e demais Ativos Alvos.

§ único. Ao término da subscrição e integralização da Primeira Emissão (conforme abaixo definido), o patrimônio do **FUNDO** será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

DAS COTAS

Art. 20. As cotas do **FUNDO** são de classe única e correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º. A escrituração das cotas do **FUNDO** será realizada pelo **ADMINISTRADOR**, por ser instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

§ 2º. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º. Não há limite máximo por investidor para aplicação em cotas do **FUNDO**, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas.

§ 4º. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e do artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 5º. Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, devendo o **ADMINISTRADOR** tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do **FUNDO** neste mercado. O **ADMINISTRADOR** fica, nos termos deste Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

§ 6º. O titular de cotas do **FUNDO**:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras;
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis Alvo e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- III. Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§ 7º. As cotas do **FUNDO** somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

- I. quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;
- II. quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou

III quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

§ 8º. Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos I a III do parágrafo anterior, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 21. O **ADMINISTRADOR**, com vistas à constituição do **FUNDO**, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO**, no total de até 5.000.000,00 (cinco milhões) de cotas, cujo valor unitário será de R\$ 100,00 (cem reais) por cota, no montante inicial de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), em série única (“Primeira Emissão”).

§ 1º. As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública com esforços restritos nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 (“Instrução CVM nº 476/09”) e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do **FUNDO**, sob o regime de melhores esforços de colocação (“Primeira Oferta”). O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas emitidas é de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição.

§ 2º. O investimento mínimo inicial no **FUNDO** requerido para cada cotista será de R\$ 1.000,00 (mil reais), correspondentes a 10 (dez) cotas (“Aplicação Mínima Inicial”), não sendo admitidas cotas fracionárias.

§ 3º. A Primeira Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de 250.000 (duzentos e cinquenta mil) cotas, perfazendo o montante de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) (“Montante Mínimo”).

§ 4º. Na hipótese de encerramento da Primeira Oferta sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a colocação do Montante Mínimo, o **ADMINISTRADOR** realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

§ 5º. Caso não sejam subscritas cotas em montante equivalente ao Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das cotas, o **ADMINISTRADOR** deverá proceder à liquidação do **FUNDO**, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento e a Primeira Oferta será cancelada.

§ 6º. As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes da oferta pública, por meio de assinatura do boletim de subscrição das cotas e/ou compromisso de investimento, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 22. Após a Primeira Emissão, as ofertas públicas de cotas do **FUNDO** deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas (i) em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou (ii) na decisão do **ADMINISTRADOR**, conforme mencionado no Artigo 24 deste Regulamento, e no boletim de subscrição, e serão realizadas de acordo com os termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM nº 400/03”), ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, respeitadas, ainda, as

disposições deste Regulamento e da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º. No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição, e, se for o caso, o instrumento particular de compromisso de investimento (“Compromisso de Investimento”), que será autenticado pelo **ADMINISTRADOR** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º. Os pedidos de subscrição somente poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta de cotas do **FUNDO**, ressalvadas as subscrições decorrentes do exercício de direito de preferência.

§ 3º. A integralização das cotas do **FUNDO** será feita em moeda corrente nacional, à vista, ressalvadas as hipóteses de emissões de cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, em Ativos Alvo.

§ 4º. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da respectiva emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento, bem como o previsto nos documentos da respectiva oferta.

§ 5º. Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estarão disponíveis ao investidor, nas páginas da rede mundial de computadores do **ADMINISTRADOR**, da CVM, da B3 e dos distribuidores das cotas objeto da oferta, o exemplar deste Regulamento e do prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO**, além dos demais documentos da oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- I das disposições contidas neste Regulamento e no prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO**, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**; e
- II dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, da Taxa de Administração devida e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do **FUNDO**.

§ 6º. Adicionalmente ao disposto no parágrafo anterior, na hipótese de a oferta pública das cotas do **FUNDO** ser realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o subscritor deverá declarar:

- I estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM; e
- II estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

§ 7º. O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de distribuição de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos.

Art. 23. Para fins de subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO**, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor, observar que:

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

II. Não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo **FUNDO**, de acordo com o inciso II do § único do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualmente vigente, pelo cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:

- a) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo **FUNDO** e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**;
- b) o **FUNDO** conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- c) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados nos incisos I e II deste Artigo e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**. O **ADMINISTRADOR** observará as regras tributárias diferenciadas previstas na legislação em vigor.

§ 2º. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo imposto de renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo **FUNDO**. Mais especificamente, na hipótese em que cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas e integralizadas do **FUNDO** ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo **FUNDO** em relação a determinado período de distribuição de resultados, este cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo **FUNDO**.

§ 3º. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas (na hipótese de liquidação do Fundo), inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do imposto de renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 24. Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão, o **ADMINISTRADOR** poderá, após o recebimento de recomendação da **REC**, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), para atender à política de investimentos do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas (“Emissão Autorizada”). Sem prejuízo da Emissão Autorizada, poderão também ser deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas novas emissões de Cotas que em conjunto com as Emissões Autorizadas são doravante consideradas “Novas Emissões”, observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas e (b) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas;
- II. Aos cotistas cujas cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas na data da divulgação do

- anúncio de início da respectiva oferta, no caso de oferta pública segundo a Instrução CVM nº 400/03 ou à divulgação de fato relevante no caso de oferta pública com esforços restritos segundo a Instrução CVM nº 476/09, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável, fica assegurado, nas futuras Emissões Autorizadas de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, contados do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de início da respectiva oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável. Nas Novas Emissões de Cotas deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas, caberá aos cotistas definir quanto à existência ou não existência de direito de preferência e suas condições;
- III. Nas Novas Emissões, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis;
 - IV. As cotas objeto de Novas Emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
 - V. Caso as Novas Emissões sejam ofertadas por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso em determinada emissão não seja subscrita a totalidade das cotas da Nova Emissão, no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** com esta Nova Emissão serão rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras realizadas no período;
 - VI. É permitido ao **ADMINISTRADOR**, ouvida previamente a recomendação da **REC**, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição;
 - VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do § único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento);
 - VIII. Constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, o **ADMINISTRADOR**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13º, § único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição ou o compromisso de investimento como títulos executivos, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente reverterá ao **FUNDO**;
 - IX. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o **ADMINISTRADOR** autorizado a prosseguir na execução do valor devido.

§ 1º. Considera-se 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 bolsa de valores ou mercado de balcão organizado nos quais as cotas do **FUNDO** sejam negociadas.

§ 2º A decisão relativa à eventual Emissão Autorizada de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pelo **ADMINISTRADOR**. O comunicado a ser enviado pelo **ADMINISTRADOR** deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas, o procedimento a ser adotado para exercício

do direito de preferência e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

DA TAXA DE INGRESSO

Art. 25. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da Primeira Emissão. Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às Novas Emissões de cotas, mediante definição do **ADMINISTRADOR**, após o recebimento das recomendações da **REC**, ou em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 26. A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do Artigo 32 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º. O **FUNDO** deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa e, no máximo, o resultado contábil apurado pelo regime de competência, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá ser, a critério do Administrador, distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, nesta hipótese, 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 de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela **REC**.

§ 2º. O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

§ 3º. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo primeiro os titulares de cotas do **FUNDO**, devidamente subscritas e integralizadas, no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§ 4º. Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento:(a) de rendimentos dos Ativos Alvo; (b) de eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras, deduzida a Reserva de Contingência, conforme abaixo definido, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

§ 5º. O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Art. 27. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, o **ADMINISTRADOR** poderá, após o recebimento de recomendação da **REC**, constituir uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entendem-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ único. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 5% (cinco por cento) do valor total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa nos termos do § 1º do Artigo 26 acima, até que se atinja o limite acima previsto.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Art. 28. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, constituem obrigações e responsabilidades do **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**:

- I. Selecionar, valendo-se das recomendações da **REC** nos termos deste Regulamento e do respectivo contrato de prestação de serviços, os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- II. Realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvo (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**) e de passivo (escrituração de cotas do **FUNDO**);
- III. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**; c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- IV. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Cotistas; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos profissionais ou empresas contratados conforme Artigo 10, § 4º e Artigo 11 deste Regulamento, incluindo a **REC**, e do representante dos cotistas, conforme aplicável;
- V. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- VI. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- VII. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- VIII. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- IX. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- X. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;
- XI. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- XII. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**,

sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;

- XIII. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;
- XIV. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XV. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- XVI. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;
- XVII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso IV pelo prazo previsto na regulamentação aplicável;
- XVIII. Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento;
- XIX. Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- XX. Abrir e movimentar contas bancárias;
- XXI. Adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**;
- XXII. Transigir;
- XXIII. Representar o **FUNDO** em juízo e fora dele;
- XXIV. Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**;
- XXV. Deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições ora estabelecidos e as diretrizes e recomendações da **REC**;
- XXVI. Exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução nº CVM 472/08;
- XXVII. Transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição como administrador e/ou gestor do **FUNDO**;
- XXVIII. Manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução da CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao **FUNDO**; e
- XXIX. Evitar práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os Cotistas do **FUNDO**.

Art. 29. Observado o disposto no § 1º abaixo, o **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 1º. Não obstante o acima definido, o **ADMINISTRADOR** acompanhará, na medida em que o **FUNDO** for convocado, todas as pautas das assembleias gerais e as levará ao conhecimento da **REC** no Dia Útil imediatamente subsequente ao recebimento da convocação, para que a **REC** se manifeste, em até 2 (dois) Dias Úteis, sobre a relevância ou não do tema a ser discutido e votado. Caso considerem o tema relevante, a **REC** recomendará a participação do **ADMINISTRADOR** na respectiva assembleia, que deverá comparecer e exercer o direito de voto, considerando a recomendação feita pela **REC**. Caso a **REC** não se manifeste no prazo anteriormente mencionado, o **ADMINISTRADOR** deverá considerar, a seu exclusivo critério, a relevância do tema a ser votado e optar por participar ou não da respectiva assembleia.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** poderá outorgar mandato à **REC** para o exercício dos poderes de voto referido no parágrafo anterior.

§ 3º. As decisões do **ADMINISTRADOR** quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto do **ADMINISTRADOR**, com o objetivo de preservar os interesses do **FUNDO**, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

§ 4º. A política de voto de que trata o § 3º acima ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do **ADMINISTRADOR**: www.brtrust.com.br

Art. 30. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, ou a **REC** dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao **ADMINISTRADOR**, ou à **REC**.

§ 2º. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do **ADMINISTRADOR**, da **REC** ou de pessoas a eles ligadas, se houver;
- II. A alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** tendo como contraparte o **ADMINISTRADOR**, a **REC** ou pessoas a eles ligadas, se houver;
- III. A aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade de devedores do **ADMINISTRADOR**, da **REC**, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. A contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou à **REC**, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução da CVM nº 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do **FUNDO**; e
- V. A aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão do **ADMINISTRADOR**, da **REC** ou pessoas a eles ligadas, se houver.

§ 3º. Consideram-se pessoas ligadas (“Pessoas Ligadas”):

- I. A sociedade controladora ou sob controle do **ADMINISTRADOR**, da **REC**, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do **ADMINISTRADOR**, da **REC**, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do **ADMINISTRADOR**, da **REC**, 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.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 31. O **ADMINISTRADOR** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM nº 472/08, nos prazos previstos na referida Instrução.

§ 1º. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

§ 2º. O envio de informações por meio eletrônico previsto no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

§ 3º. Compete ao cotista manter o **ADMINISTRADOR** atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando o **ADMINISTRADOR** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

DAS VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR

Art. 32. É vedado ao **ADMINISTRADOR**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- IV. Aplicar, no exterior, os recursos captados no País;
- V. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VI. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VII. Realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, a **REC**; entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**; entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos dos Artigos 30 e 39 deste Regulamento;
- VIII. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, prevista no §1º deste Artigo 32;
- IX. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- X. 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;
- XI. 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**;
- XII. Praticar qualquer ato de liberalidade; e
- XIII. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

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

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

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Art. 33. A Taxa de Administração será composta pelo valor equivalente a 1,175% (um inteiro e cento e setenta e cinco centésimos) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme abaixo definida, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.0000,00 (quinze mil reais) (“Taxa de Administração”) 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”). A Taxa de Administração será paga ao **ADMINISTRADOR** e à **REC**, cabendo ao primeiro o valor correspondente a 0,175% (cento e setenta e cinco centésimos por cento) e à **REC** o valor correspondente a 1% (um por cento), independentemente da função exercida, conforme previsto no artigo 3º, II, deste Regulamento.

§ 1º. Para fins do disposto no caput deste Artigo 33, será considerada base de cálculo da Taxa de Administração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”):

- I. o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou
- II. o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX.

§ 2º. A Taxa de Administração será calculada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir do início das atividades do **FUNDO**, considerada a primeira integralização de cotas do **FUNDO**, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de cotas do **FUNDO**.

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados ou subcontratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

§ 4º. O **ADMINISTRADOR** voltará a adotar o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO** como Base de Cálculo da Taxa de Administração, caso, a qualquer momento, as cotas do **FUNDO** deixem de integrar os índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**.

§ 5º. A Taxa de Administração compreende os pagamentos devidos à **REC**, ao Custodiante e à instituição escrituradora das cotas e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão arcados pelo Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DA REC

Art. 34. O **ADMINISTRADOR** e a **REC** serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou em caso de descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM

nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, falência decretada, recuperação judicial, liquidação extrajudicial ou insolvência, conforme o caso.

§ 1º. Nas hipóteses de renúncia e/ou descredenciamento do **ADMINISTRADOR** e/ou da **REC**, ficará o **ADMINISTRADOR** obrigado a:

- I. Convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo **ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia; e
- II. No caso de renúncia ou descredenciamento do **ADMINISTRADOR**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

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

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

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

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

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

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

§ 8º. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do **FUNDO** não constitui transferência de propriedade.

§ 9º. Adicionalmente, a **REC** será substituída no caso de descredenciamento pela CVM, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteiras de valores

mobiliários, ou no caso de destituição por Assembleia Geral de Cotistas, aplicando-se o disposto no inciso I do § 1º acima, observado que neste caso deverão ser envidados os melhores esforços para a imediata alteração na denominação do **FUNDO** de modo a excluir a denominação da **REC** da denominação do Fundo.

§ 10º. A Assembleia Geral de Cotistas que substituir ou destituir o **ADMINISTRADOR** e/ou a **REC** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou, exclusivamente quanto ao **ADMINISTRADOR**, alternativamente, deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

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

DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Art. 36. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;
- II. Alteração do regulamento do **FUNDO**, incluindo, mas não se limitando, à alteração da política de investimentos do **FUNDO**;
- III. Destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e escolha de seu substituto;
- IV. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- V. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VI. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- VII. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- VIII. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento, da legislação e das demais normas vigentes;
- IX. Alteração da Taxa de Administração do **ADMINISTRADOR**;
- X. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- XI. Definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação; e
- XII. Destituição ou substituição da **REC**, escolha de seus substitutos e consequente alteração da denominação do **FUNDO** e de sua política de investimentos, no que for aplicável;

§ 1º. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso I deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social e somente poderá ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 2º. A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do **FUNDO**.

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

4º. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências 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, bem como em virtude da atualização dos dados cadastrais do **ADMINISTRADOR** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página da rede mundial de computadores e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas e, ainda, quando for necessária.

Art. 37. Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- I. 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º. A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, eleito conforme Artigo 45 deste Regulamento, observado o disposto no presente Regulamento.

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

Art. 38. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas;
- II. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas e a possibilidade de ser realizado o voto por meio de comunicação escrita, nos termos do § 2º do Artigo 40.

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

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

- 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 do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

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

§ 4º. O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º. O percentual de que trata o § 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 6º. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 39. Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a Maioria Simples (conforme abaixo definido) das cotas dos cotistas presentes, somados aos votos encaminhados por comunicação escrita, nos termos do § 2º do Artigo 40, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento e, eventualmente, na regulamentação aplicável.

§ 1º. Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na Assembleia Geral, somados aos votos encaminhados por comunicação escrita, nos termos do § 2º do Artigo 40 (“Maioria Simples”). Por Quórum Qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no § 2º abaixo.

§ 2º. As matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VIII, IX e X do Artigo 36 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes somados aos votos encaminhados por comunicação escrita, nos termos do § 2º do Artigo 40, que representem (“Quórum Qualificado”):

- a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. Os percentuais de que trata este Artigo 39, caput e § 2º, deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 40. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da respectiva assembleia, observadas as disposições do Artigo 20 e parágrafos deste Regulamento.

§ 1º. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

§ 2º. Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, formalizada em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido ao **ADMINISTRADOR** pelo cotista.

§ 3º 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.

Art. 41. O **ADMINISTRADOR** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

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

§ 2º. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no § 1º acima, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome dos cotistas solicitantes a que se refere o § 2º supra em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 42. Além de observar os quóruns previstos no Artigo 39 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas que tratem da dissolução ou liquidação do **FUNDO**, da amortização das cotas e da renúncia do **ADMINISTRADOR**, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

§ único. No caso de renúncia do **ADMINISTRADOR**, atendidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08, não tendo os cotistas deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação do **FUNDO**, caberá ao **ADMINISTRADOR** adotar as providências necessárias, no âmbito do judiciário, para proceder à sua substituição ou liquidação.

Art. 43. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo **ADMINISTRADOR** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

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

Art. 44. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO**:

- I. Seu **ADMINISTRADOR** e a **REC**;
- II. Os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR**, ou da **REC**;
- III. Empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR**, à **REC**, 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**.

§ único. Não se aplica a vedação prevista no parágrafo anterior quando:

- I. Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI do caput deste Artigo;
- II. Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 45. O **FUNDO** poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do **FUNDO**;
- II. Não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** ou no controlador do **ADMINISTRADOR**, 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 dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. Não ser administrador ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

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

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

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, sendo permitida a reeleição. O representante não fará jus a qualquer remuneração.

§ 4º. A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO** for convocada para eleger representante de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- II. Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 46. Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- I. Fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- III. Denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- V. Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida pelo representante de cotistas;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;
- VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e
- VIII. Fornecer ao **ADMINISTRADOR**, em tempo hábil, todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d)” do inciso VI deste Artigo.

§ 2º. O representante de cotistas pode solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º. Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d)” do inciso VI deste Artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que o **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 47. O representante de cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

§ único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 48. O representante de cotistas tem os mesmos deveres do **ADMINISTRADOR** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

Art. 49. O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 50. Constituem encargos e despesas do **FUNDO**:

- I. Taxa de Administração;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- IV. Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que eventualmente componham seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Custos com a contratação de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**;
- IX. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do **ADMINISTRADOR** no exercício de suas funções;
- X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;
- XII. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;
- XV. Despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI. Honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotista.

§ 1º. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do **FUNDO** correrão por conta do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º. As parcelas da Taxa de Administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo **ADMINISTRADOR** nos termos deste Regulamento, ou pela **REC**, em caso de subcontratação, serão pagas diretamente pelo **FUNDO** aos respectivos prestadores de serviços contratados ou subcontratados. Caso o somatório das parcelas a que se refere esse parágrafo exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas do **ADMINISTRADOR** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

§ 3º. Não obstante o previsto no inciso IV do caput, conforme faculta o artigo 47, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 51. O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 52. As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

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

§ 2º. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

Art. 53. O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Art. 54. O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de Ativos Alvo, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, após o recebimento de recomendação da **REC**.

§ 1º. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a conseqüente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

§ 2º. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo **ADMINISTRADOR**, às expensas do **FUNDO**, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

Art. 55. O **FUNDO** terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do

Artigo 36 deste Regulamento.

§ único. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do **FUNDO** será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do **FUNDO**, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo **FUNDO**, observado o disposto na Instrução CVM nº 472/08.

Art. 56. Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo **FUNDO**, as cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º. Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do **FUNDO** pelo número de cotas em circulação.

§ 2º. Caso não seja possível a liquidação do **FUNDO** com a adoção dos procedimentos previstos no § 1º acima, o **ADMINISTRADOR** deverá promover, às expensas do **FUNDO**, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

§ 3º. Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**, tais ativos serão entregues em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o **ADMINISTRADOR** estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) o **ADMINISTRADOR** deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do **ADMINISTRADOR** perante os cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

Art. 57. Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir relatório 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**.

§ único. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto aos valores das amortizações terem sido efetuadas ou não em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 58. Após a amortização total das cotas do **FUNDO** e partilha dos ativos do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM (a) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (i) termo de encerramento firmado pelo **ADMINISTRADOR** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas

que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do **FUNDO**; e (b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM nº 472/08, acompanhada do relatório do auditor independente.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 59. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

Art. 60. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

Art. 61. Fica eleito o foro 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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Geraldo José Filiaci Cunha

Pça Pe Manuel da Nóbrega 21 - 5º And - Centro
Tel.: (XX11) 3107-0111 e 3777-8680 - Email: 8rtd@8rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.530.003 de 12/11/2021

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **4 (quatro) páginas**, foi apresentado em 12/11/2021, o qual foi protocolado sob nº 1.534.945, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.530.003** no Livro de Registro B deste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

FUNDO DE INVESTIMENTO ELETRÔNICO

Certifico, ainda, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

BRUNO GOMES SOARES SILVA:(Padrão: ICP-Brasil)
CAROLINA BELLEZE VIANA:37006848865(Padrão: ICP-Brasil)
RODRIGO MARTINS CAVALCANTE:16913257830(Padrão: ICP-Brasil)
DocuSign, Inc.:(Padrão: Privado(não ICP-Brasil))

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 12 de novembro de 2021

Assinado eletronicamente

Cristiano R. Rodrigues
Escrevente Autorizado

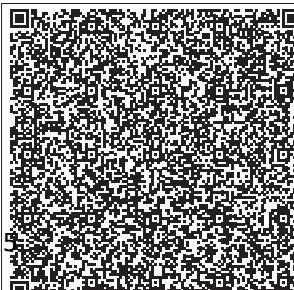
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 11.757,67	R\$ 3.341,66	R\$ 2.287,18	R\$ 618,83	R\$ 806,95
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 564,37	R\$ 246,44	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 19.623,10




Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:
servicos.cdtsp.com.br/validarregistro
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

00191585554130358



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:
https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1137534TIFD000055450BF210

Página 000001/000004  Registro N° 1.530.003 12/11/2021	Protocolo nº 1.534.945 de 12/11/2021 às 13:09:49h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.530.003 em 12/11/2021 neste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas
RS 11.757,67	RS 3.341,66	RS 2.287,18	RS 618,83	RS 806,95	RS 564,37	RS 246,44	RS 0,00	RS 0,00	RS 19.623,10

DocuSign Envelope ID: 15E83D5F-B172-48E0-893F-684C713E6DDC

**ATO DO ADMINISTRADOR DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA
CNPJ 37.112.770/0001-36**

Pelo presente instrumento particular, **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º Andar (Parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) 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, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA** constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob nº 37.112.770/0001-36 (“Fundo”), por seus representantes legais infra-assinados, **RESOLVE:**


1. Com fundamento no artigo 24 do Regulamento do Fundo, aprovar a 4ª (quarta) emissão, em classe e série única, de cotas do Fundo (“4ª Emissão”) para distribuição pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM 400”), da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), sob coordenação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), bem como seus principais termos e condições, incluindo:

(a) Quantidade de Cotas Emitidas: Serão emitidas, inicialmente, 1.565.109 (um milhão, quinhentas e sessenta e cinco mil, cento e nove) novas cotas (“Novas Cotas” e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, as “Cotas”), podendo tal quantidade ser aumentada em razão do Lote Adicional (conforme abaixo definido) ou diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

(b) Preço de Emissão das Cotas: O preço de emissão das Cotas será de R\$95,84 (noventa e cinco reais e oitenta e quatro centavos), conforme critério de precificação estabelecido no artigo 24, inciso I, item “a” do Regulamento do Fundo, o qual será atualizado no dia útil imediatamente anterior à data de publicação do anúncio de início da Oferta (“Preço de Emissão” e “Anúncio de Início”, respectivamente), observado que o Preço de Emissão já considera os custos de distribuição primária;

(c) Aplicação Mínima Inicial: o investimento mínimo por investidor é de 105 (cento e cinco) Novas Cotas, em valor correspondente a R\$10.063,20 (dez mil, sessenta e três reais e vinte centavos), (“Aplicação Mínima Inicial”), observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do novo Preço de Emissão no dia útil imediatamente anterior à data de publicação do Anúncio de Início da Oferta. A Aplicação Mínima Inicial não é aplicável aos titulares de Cotas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência;

(d) Montante Inicial da Oferta: a 4ª Emissão será de, inicialmente, R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do novo Preço de Emissão, no dia útil imediatamente anterior à data de publicação do Anúncio de Início, podendo ser acrescido em até 20% (vinte por cento), conforme o caso, mediante a emissão do lote adicional ou diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) (“Montante Inicial da Oferta”);

Página 000002/000004  Registro Nº 1.530.003 12/11/2021	Protocolo nº 1.534.945 de 12/11/2021 às 13:09:49h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.530.003 em 12/11/2021 neste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas
RS 11.757,67	RS 3.341,66	RS 2.287,18	RS 618,83	RS 806,95	RS 564,37	RS 246,44	RS 0,00	RS 0,00	RS 19.623,10

DocuSign Envelope ID: 15E83D5F-B172-48E0-893F-684C713E6DDC

(e) Distribuição Parcial/Cancelamento da Emissão: nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, na 4ª Emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das Cotas, em valor mínimo correspondente a R\$59.999.961,12 (cinquenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e um reais e doze centavos), correspondente a 626.043 (seiscentas e vinte e seis mil e quarenta e três) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). Caso não sejam subscritas cotas em montante correspondente ao Montante Mínimo da Oferta até o término do prazo de subscrição das cotas da 4ª Emissão, a Oferta será cancelada. Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em quantidade igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas não correspondente ao valor da 4ª Emissão, descrito no item “(d)” acima, o Administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor;


(f) Lote Adicional: em caso de excesso de demanda, a quantidade de cotas inicialmente ofertada também poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento) (“Lote Adicional”), nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, a critério do Administrador e da **REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.828.968/0001-43, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 250, conjunto 216, Itaim Bibi, CEP 04552-040, na qualidade de gestora (“Gestora”), em comum acordo com o Coordenador Líder, sem a necessidade de pedido ou de modificação da Oferta, ou seja, em até 313.021 (trezentas e treze mil e vinte e duas) cotas, correspondente a um montante de até R\$29.999.932,64 (vinte e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e trinta e dois reais e sessenta e quatro centavos), observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do novo Preço de Emissão, no dia útil imediatamente anterior à data de publicação do Anúncio de Início. As Cotas do Lote Adicional serão emitidas, se for o caso, nas mesmas condições e Preço de Emissão das cotas inicialmente ofertadas;

(g) Colocação e Procedimento de Distribuição: A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo em relação às Novas Cotas Adicionais, conforme abaixo definido, caso emitidas), com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas, junto aos investidores (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Instituições Participantes da Oferta”), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

(h) Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos a serem captados na Oferta, seja em razão da captação do Montante da Oferta ou do Montante Mínimo da Oferta, deduzidas as comissões e as despesas estimadas da Oferta, serão destinados à aquisição pelo Fundo de determinados Imóveis-Alvo (definidos no Regulamento do Fundo), conforme vier a ser descrito nos documentos da Oferta. Os recursos remanescentes após a aquisição de determinados Imóveis-Alvo (deduzidos os custos de aquisição dos Ativos, como ITBI, diligência, laudos, etc.) serão destinados como reserva estratégica de caixa, e serão aplicados em Ativos Alvo (conforme definidos e detalhados no Regulamento);

(i) Público Alvo: a 4ª Emissão será direcionada para Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;

(j) Séries: a 4ª Emissão será efetuada em série única;

Página 000003/000004  Registro Nº 1.530.003 12/11/2021	Protocolo nº 1.534.945 de 12/11/2021 às 13:09:49h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.530.003 em 12/11/2021 neste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas
R\$ 11.757,67	R\$ 3.341,66	R\$ 2.287,18	R\$ 618,83	R\$ 806,95	R\$ 564,37	R\$ 246,44	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 19.623,10

DocuSign Envelope ID: 15E83D5F-B172-48E0-893F-684C713E6DDC

(k) Forma e Integralização: todas as Cotas da 4ª Emissão serão nominativas e escriturais e deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia ou da instituição escrituradora da Oferta, ou na data de liquidação da Oferta, conforme o caso;

(l) Taxa de Ingresso: não será cobrada taxa de ingresso;

(m) Direito das Cotas: Cada Cota terá as características que lhe foram asseguradas no Regulamento do Fundo;

(n) Registro para Distribuição e Negociação das Cotas: As Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”); ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.;

(o) Direito de Preferência: É assegurado aos atuais Cotistas a preferência na subscrição de Novas Cotas, com as seguintes características (“Direito de Preferência”): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do Anúncio de Início (“Data de Início do Direito de Preferência” e “Período do Direito de Preferência”, respectivamente); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência (“Data Base”): posição do 3º (terceiro) dia útil após a divulgação do Anúncio de Início; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) dia útil após a divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas indicado nos documentos da Oferta. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), conforme procedimentos operacionais da B3 e do escriturador e descritos nos documentos da Oferta. Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

(p) Período de Distribuição: Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro;

(q) Demais Termos e Condições: Os demais termos e condições da 4ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

2. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelos artigos 4º e 10, § 1º da Instrução CVM 472, para a obtenção do registro da 4ª Emissão de cotas do Fundo, as quais serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 400; e

<p>Página 000004/000004</p> <p>Registro N° 1.530.003</p> <p>12/11/2021</p>	<p>Protocolo nº 1.534.945 de 12/11/2021 às 13:09:49h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 1.530.003 em 12/11/2021 neste 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Cristiano R. Rodrigues - Escrevente Autorizado.</p>								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas
RS 11.757,67	RS 3.341,66	RS 2.287,18	RS 618,83	RS 806,95	RS 564,37	RS 246,44	RS 0,00	RS 0,00	RS 19.623,10

DocuSign Envelope ID: 15E83D5F-B172-48E0-893F-684C713E6DDC

3. Deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM 472, da instituição líder da 4ª Emissão, conforme abaixo, bem como, com a adesão de Participantes Especiais:

(a) Coordenador da Oferta: a oferta será coordenada pela **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder").

Sendo assim, assina o presente Instrumento em 1 (uma) via, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

DocuSigned by:
Rodrigo Martins Cavalcante
Assinado por: RODRIGO MARTINS CAVALCANTE:16913257830
CPF: 16913257830
Data/Hora de Assinatura: 11/11/2021 | 15:27:39 BRT
ICP Brasil
5AFC57F8A3384FFC9316776C8709A9A

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
11 de novembro de 2021.

Testemunhas:

1. 
Assinado por: BRUNO GOMES SOARES SILVA
CPF: 38616563881
Data/Hora de Assinatura: 11/11/2021 | 15:48:50 BRT
ICP Brasil
0E9F9A97E75949698DC870CE68D52C57
Nome: Bruno Silva
CPF: 386.165.638-81

2. 
Assinado por: CAROLINA BELLEZE VIANA:37006848865
CPF: 37006848865
Data/Hora de Assinatura: 11/11/2021 | 15:12:08 BRT
ICP Brasil
1CB87632A8024F0A9BCD4EF40CA461E6
Nome: Carolina Viana Belleze
CPF: 370.068-488-65

FATO RELEVANTE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA (“Fundo”)

CNPJ nº 37.112.770/0001-36

Código ISIN: BRRELGCTF008

Código de Negociação na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”): RELG11

A BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º Andar (Parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”), do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 37.112.770/0001-36 (“Fundo”), nos termos do artigo 24 do Regulamento do Fundo atualmente em vigor (“Regulamento”), por meio deste fato relevante (“Fato Relevante”) informa aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral que aprovou, na presente data, a realização da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo (“4ª Emissão”), as quais, respeitados o Direito de Preferência (conforme abaixo definido), serão objeto de oferta pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM 400”), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”).

O valor da Oferta, será inicialmente de R\$150.000.046,56 (cento e cinquenta milhões, quarenta e seis reais e cinquenta e seis centavos), sendo certo que o valor exato será calculado e atualizado a partir da Fixação do novo Preço de Emissão, no dia útil imediatamente anterior à data de publicação do Anúncio de Início da Oferta (conforme abaixo definido), podendo ser acrescido em até 20% (vinte por cento), conforme o caso, mediante a emissão do lote adicional ou diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) (“Montante Inicial da Oferta”).

Serão emitidas, inicialmente, 1.565.109 (um milhão, quinhentas e sessenta e cinco mil, cento e nove) novas cotas (“Novas Cotas” e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, as “Cotas”), podendo tal quantidade ser aumentada em razão do Lote Adicional ou diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

O preço de emissão das Cotas foi definido conforme critério previsto no artigo 24, inciso I, item “a” do Regulamento do Fundo, o qual será atualizado no dia útil imediatamente anterior à data de publicação do anúncio de início da Oferta, (“Preço de Emissão” e “Anúncio de Início”, respectivamente), observado que o Preço de Emissão já considera os custos de distribuição primária (conforme abaixo definida)] (“Preço de Emissão”);

Em caso de excesso de demanda, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada também poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento) (“Lote Adicional”), nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, a critério do Administrador e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, sem a necessidade de pedido ou de modificação da Oferta. As Cotas do Lote Adicional serão emitidas, se for o caso, nas mesmas condições e Preço de Emissão das cotas inicialmente ofertadas.

Destinação dos Recursos da Oferta

Os recursos líquidos a serem captados na Oferta, seja em razão da captação do Montante da Oferta ou do Montante Mínimo da Oferta, deduzidas as comissões e as despesas estimadas da Oferta, serão destinados à aquisição pelo Fundo de determinados Imóveis-Alvo (definidos no Regulamento do Fundo). Os recursos remanescentes após a aquisição de determinados Imóveis-Alvo (deduzidos os custos de aquisição dos Ativos, como ITBI, diligência, laudos, etc.) serão destinados como reserva estratégica de caixa, e serão aplicados em Ativos Alvo.

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos do artigo 30 da Instrução da CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, respeitado o valor mínimo de R\$59.999.961,12 (cinquenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e um reais e doze centavos), observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do novo Preço de Emissão, correspondente a 626.043 (seiscentas e vinte e seis mil e quarenta e três) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”), de forma que, caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder (conforme abaixo definido). Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, na forma determinada no artigo 31 da Instrução CVM 400, será facultado ao Cotista e/ou ao investidor, como condição de eficácia de seu Pedido de Subscrição, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta menor que o Montante Inicial da Oferta. No caso do item (ii) acima, o Investidor ou Cotista, conforme o caso, deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, do Pedido de Subscrição, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, conforme o caso. As Novas Cotas da 4ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme definido no Ato do Administrador) deverão ser canceladas pelo Administrador, sendo mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização das Cotas da Emissão, observado o Valor Mínimo da Oferta. Caso o Valor Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos do “Ato do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário REC Logística” celebrado nesta data (“Ato do Administrador”), e que se encontra disponível para acesso no site do Administrador no endereço www.brltrust.com.br/?administracao=fii-rec-logistica&lang=pt.

As principais características da Oferta encontram-se descritas no Ato do Administrador.

A **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1909, Torre Sul, 30° andar, CEP 04543-010, e inscrita no CNPJ/ME sob o n° 02.332.886/0011-78 atuará como coordenador líder da Oferta (“Coordenador Líder”), sendo que o processo de distribuição pública das Cotas poderá contar com a participação de terceiros devidamente habilitados para prestar serviços de distribuição de valores mobiliários, compreendendo corretoras de títulos e valores mobiliários e outras instituições credenciadas junto à B3, que disponham de banco liquidante e que sejam capazes de realizar troca de informações diretamente com a B3, a serem contratadas por meio de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”).

Haverá aplicação mínima inicial de, no mínimo, 105 (cento e cinco) Novas Cotas, correspondentes a R\$10.063,20 (dez mil, sessenta e três reais e vinte centavos), sendo certo que o valor exato será determinado a partir da Fixação do novo Preço de Emissão, inexistindo valores máximos (“Aplicação Mínima Inicial”), sendo certo que não haverá Aplicação Mínima Inicial para a subscrição de Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Direito de Preferência

É assegurado aos atuais Cotistas a preferência na subscrição de Novas Cotas, com as seguintes características (“Direito de Preferência”): (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5° (quinto) dia útil da data de divulgação do Anúncio de Início (“Data de Início do Direito de Preferência” e “Período do Direito de Preferência”, respectivamente); (ii) posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência (Data Base): posição do 3° (terceiro) dia útil após a divulgação do Anúncio de Início; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3° (terceiro) dia útil após a divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas indicado nos documentos da Oferta. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), conforme procedimentos operacionais da B3 e do escriturador e descritos nos documentos da Oferta. Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

O Coordenador Líder poderá, no âmbito da Oferta, convidar outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, não ligadas ao Administrador, para lhe dar suporte na realização da Emissão (“Participantes Especiais”). A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA CVM, SERVINDO O PRESENTE COMUNICADO APENAS PARA DIVULGAR A SUA APROVAÇÃO, NOS TERMOS DO ATO DO ADMINISTRADOR.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS, SENDO CERTO QUE A OFERTA AINDA ESTÁ SOB A ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES QUE LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE, DO ATO DO ADMINISTRADOR, DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

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

São Paulo, 11 de novembro de 2021.

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

**ATO DO ADMINISTRADOR DE RERRATIFICAÇÃO E FIXAÇÃO DO NOVO PREÇO DE EMISSÃO DAS COTAS
DA OFERTA DA 4ª EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA
CNPJ 37.112.770/0001-36**

Pelo presente instrumento particular, **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º Andar (Parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) 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, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA** constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob nº 37.112.770/0001-36 (“Fundo”), por seus representantes legais infra-assinados, diante das condições da 4ª (quarta) emissão, em classe e série única, de cotas do Fundo (“4ª Emissão”) para distribuição pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM 400”), da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), sob coordenação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido) aprovadas pelo Ato do Administrador datado de 11 de novembro de 2021 (“Ato de Aprovação da Oferta”) e teor dos demais documentos submetidos para a aprovação do pedido de registro automático da Oferta, **RESOLVE:**

1. Rerratificar o Ato de Aprovação da Oferta para fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início e Prospecto Definitivo, a serem divulgados nesta data, diante da aprovação do pedido de registro automático da Oferta pela CVM; e

2. Fixar o Preço de Emissão das Cotas da Oferta da 4ª Emissão, modificando os as principais termos e condições da Oferta indicados nos itens “a”, “b”, “c”, “d”, “e” e “f”, do Ato de Aprovação da Oferta, que passa a vigor com as seguintes características:

(a) Quantidade de Cotas Emitidas: Serão emitidas, inicialmente, 2.133.410 (dois milhões, cento e trinta e três mil e quatrocentas e dez) novas cotas (“Novas Cotas” e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, as “Cotas”), podendo tal quantidade ser aumentada em razão do Lote Adicional (conforme abaixo definido) ou diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

(b) Preço de Emissão das Cotas: O preço de emissão das Cotas será de R\$ 70,31 (setenta reais e trinta e um centavos), conforme critério de precificação estabelecido no artigo 24, inciso I, item “c” do Regulamento do Fundo, apurado com base no valor de mercado da Cota no fechamento de 25 de novembro de 2021, com desconto de 5% (cinco por cento) (“Preço de Emissão”), observado que o Preço de Emissão já considera os custos de distribuição primária;

(c) Aplicação Mínima Inicial: o investimento mínimo por investidor é de 143 (cento e quarenta e três) Novas Cotas, em valor correspondente a R\$10.054,33 (dez mil e cinquenta e quatro reais e trinta e três centavos) (“Aplicação Mínima Inicial”). A Aplicação Mínima Inicial não é aplicável aos titulares de Cotas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência;

(d) Montante Inicial da Oferta: a 4ª Emissão será de, inicialmente, R\$150.000.057,10 (cento e cinquenta milhões e cinquenta e sete reais e dez centavos), podendo ser acrescido em até 20% (vinte por cento),

conforme o caso, mediante a emissão do lote adicional ou diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) (“Montante Inicial da Oferta”);

(e) Distribuição Parcial/Cancelamento da Emissão: nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, na 4ª Emissão do Fundo será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, em valor mínimo correspondente a R\$59.999.952,53 (cinquenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e três centavos), correspondente a 853.363 (oitocentas e cinquenta e três mil e trezentas e sessenta e três) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). Caso não sejam subscritas cotas em montante correspondente ao Montante Mínimo da Oferta até o término do prazo de subscrição das cotas da 4ª Emissão, a Oferta será cancelada. Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em quantidade igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas não correspondente ao valor da 4ª Emissão, descrito no item “(d)” acima, o Administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor;

(f) Lote Adicional: em caso de excesso de demanda, a quantidade de cotas inicialmente ofertada também poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento) (“Lote Adicional”), nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, a critério do Administrador e da **REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.828.968/0001-43, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 250, conjunto 216, Itaim Bibi, CEP 04552-040, na qualidade de gestora (“Gestora”), em comum acordo com o Coordenador Líder, sem a necessidade de pedido ou de modificação da Oferta, ou seja, em até 426.682 (quatrocentas e vinte e seis mil e seiscentas e oitenta e duas) cotas, correspondente a um montante de até R\$30.000.011,42 (trinta milhões e onze reais e quarenta e dois centavos). As Cotas do Lote Adicional serão emitidas, se for o caso, nas mesmas condições e Preço de Emissão das cotas inicialmente ofertadas; e

3. Ratificar das demais condições da Oferta não modificadas nos termos acima.

Sendo assim, assina o presente Instrumento em 1 (uma) via, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

DocuSigned by:
Rodrigo Martins Cavalcante
Assinado por: RODRIGO MARTINS CAVALCANTE:16913257830
CPF: 16913257830
Data/Hora da Assinatura: 26/11/2021 | 15:16:38 BRT
ICP
Brasil

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

26 de novembro de 2021.

Testemunhas:

1.
Nome: Pamela Baptista
CPF: 445.810.088-24

DocuSigned by:
Pamela Baptista
Assinado por: PAMELA AOKI BAPTISTA
CPF: 44581008824
Data/Hora da Assinatura: 26/11/2021 | 15:16:31 BRT
ICP
Brasil
076362DAB29D417D840E2CE2B7926CE4

2.
Nome: Carolina Viana Belleze
CPF: 370.068.488-65

DocuSigned by:
Carolina Viana Belleze
Assinado por: CAROLINA BELLEZE VIANA:37006848865
CPF: 37006848865
Data/Hora da Assinatura: 26/11/2021 | 15:14:54 BRT
ICP
Brasil
1CB87632A8024F0A9BCD4EF40CA461E6

FATO RELEVANTE DE RERRATIFICAÇÃO E FIXAÇÃO DO NOVO PREÇO DE EMISSÃO DAS COTAS DA OFERTA DA 4ª EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA

CNPJ nº 37.112.770/0001-36

Código ISIN: BRRELGCTF008

Código de Negociação na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”): RELG11

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º Andar (Parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”), do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 37.112.770/0001-36 (“Fundo”), nos termos do artigo 24 do Regulamento do Fundo atualmente em vigor (“Regulamento”), por meio deste fato relevante (“Fato Relevante”) informa aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral que, nesta data, foi realizado novo ato do Administrador para rerratificação e fixação do preço de emissão de cotas da 4ª Emissão do Fundo (“Novo Ato do Administrador”), o qual resolveu o seguinte:

1. Rerratificar o Ato do Administrador datado de 11 de novembro de 2021 por meio do qual foi aprovada a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo (“4ª Emissão”), objeto de oferta pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM 400”), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta” e “Ato de Aprovação da Oferta”) para prever a fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início e Prospecto Definitivo, a serem divulgados nesta data, nos termos dos documentos submetidos para a aprovação do pedido de registro automático da Oferta, deferido nesta data pela CVM; e
2. Fixar o preço de emissão das Cotas no valor de R\$ 70,31 (setenta reais e trinta e um centavos), conforme critério de precificação estabelecido no artigo 24, inciso I, item “c” do Regulamento do Fundo, apurado com base no valor de mercado da Cota no fechamento de 25 de novembro de 2011, com desconto de 5% (cinco por cento), já considerado, neste valor, os custos de distribuição primária (“Preço de Emissão”).

Em decorrência da fixação do Preço de Emissão no valor de R\$ 70,31 (setenta reais e trinta e um centavos) foram ajustadas as seguintes condições da Oferta: (i) a quantidade inicial de Novas Cotas emitidas, correspondentes a 2.133.410 (dois milhões, cento e trinta e três mil, quatrocentas e dez) Novas Cotas (“Quantidade Inicial de Novas Cotas”); (ii) a aplicação mínima inicial, tendo o investimento mínimo por investidor sido fixado em 143 (cento e quarenta e três) Novas Cotas, em valor correspondente a R\$10.054,33 (dez mil e cinquenta e quatro reais e trinta e três centavos) (“Aplicação Mínima Inicial”); (iii) o montante inicial da oferta fixado em R\$150.000.057,10 (cento e cinquenta milhões e cinquenta e sete reais e dez centavos)

("Montante Inicial da Oferta"); (iv) o montante mínimo da Oferta para R\$59.999.952,53 (cinquenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e três centavos), correspondente a 853.363 (oitocentas e cinquenta e três mil e trezentas e sessenta e três) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"); e (v) quantidade de cotas do lote adicional fixada em até 426.682 (quatrocentas e vinte e seis mil e seiscentas e oitenta e duas) cotas, correspondente a um montante de até R\$ 30.000.011,42 (trinta milhões e onze reais e quarenta e dois centavos) ("Lote Adicional").

As principais características da Oferta encontram-se descritas no Ato de Aprovação da Oferta e Novo Ato do Administrador celebrado nesta data, os quais se encontram disponíveis para acesso no site do Administrador no endereço www.brtrust.com.br/?administracao=fii-rec-logistica&lang=pt.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS, SENDO CERTO QUE A OFERTA AINDA ESTÁ SOB A ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES QUE LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE, DO ATO DO ADMINISTRADOR, DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

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

São Paulo, 26 de novembro de 2021.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS
TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição primária de cotas da quarta emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 37.112.770/0001-36 ("Fundo" e "Oferta", respectivamente), administrado pelo **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42 ("Administrador"), cujo pedido de registro automático está sob análise da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM 400"), 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 e pelo Administrador 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, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar o prospecto da Oferta ("Prospecto"), incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo ao Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, 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, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.

São Paulo, 10 de novembro de 2021.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by:
Bernardo Amaral
Assinado por: BERNARDO AMARAL BOTELHO/04301578781
CPF: 04301578781
Data/Hora da Assinatura: 10/11/2021 18:20:18 BRT
ICP-Brasil
A42019EFE34EA3B9228B09BC0588DD

Nome: Bernardo Amaral

Cargo: Diretor

DocuSigned by:
Fabricio Almeida
Assinado por: FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA/05638864717
CPF: 05638864717
Data/Hora da Assinatura: 10/11/2021 19:05:28 BRT
ICP-Brasil
7C22D115FAF542698E1FF680C8732BD

Nome: Fabricio Almeida

Cargo: Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS
DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011, neste ato representada em conformidade com seu estatuto social ("Administrador") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 37.112.770/0001-36 ("Fundo"), no âmbito da oferta pública de distribuição primária de cotas da sua quarta emissão ("Oferta"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), 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; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Instrução CVM 400.

São Paulo, 10 de novembro de 2021.

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

DocuSigned by:
Rodrigo Martins Cavalcante
Assinado por: RODRIGO MARTINS CAVALCANTE:16913257830
CPF: 16913257830
Data/Hora de Assinatura: 10/11/2021 | 14:59:46 BRT

SAC:09/E983394EEC2315776C57009FB

Nome: Rodrigo Martins Cavalcante

Cargo: 169.132.578-30

Nome:

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

São Paulo, 26 de novembro de 2021.

1. OBJETIVO

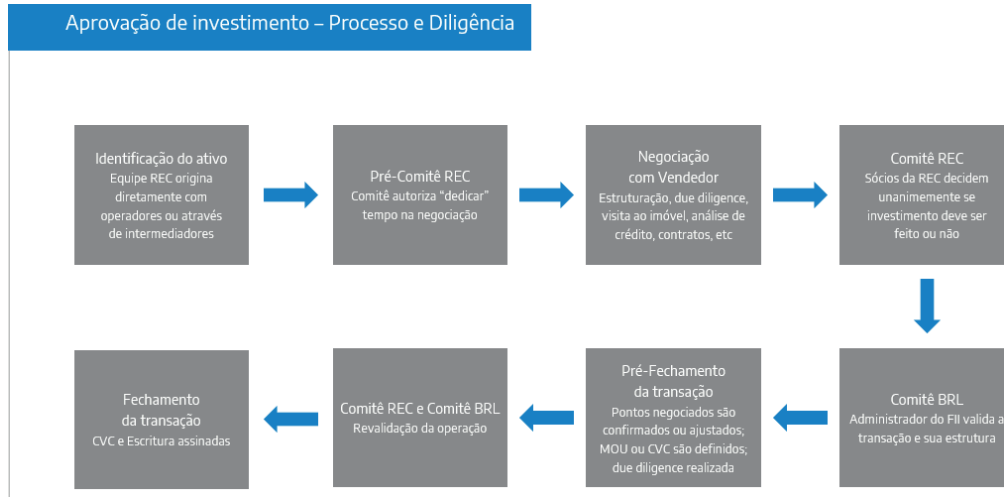
O presente estudo de viabilidade foi elaborado pela **REC GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, 250, conj. 216, Vila Olímpia, CEP 04552-040, inscrita no CNPJ/ME sob nº 22.828.968/0001-43, gestora de recursos autorizada pela CVM, com foco no segmento financeiro-imobiliário ("REC"). Este estudo visa analisar a viabilidade financeira do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA** ("Fundo"), após o início do processo de alocação dos recursos oriundos da 4ª (quarta) emissão de cotas ("Oferta"). Para a realização deste estudo de viabilidade, foram utilizadas premissas da REC a respeito do mercado imobiliário e destinação dos recursos captados na Oferta com base na expectativa existente à sua época de elaboração. Dessa forma, este estudo não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do Fundo e a REC não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do veículo ora apresentado.

2. A GESTORA

Fundada em 2015, a REC – Real Estate Capital – é uma gestora de recursos e consultora de investimentos com foco de atuação no segmento imobiliário, tendo como um dos sócios o Sr. Moise Politi, precursor do mercado financeiro-imobiliário no Brasil, com quase 40 anos de experiência. A equipe da REC Gestão conta com profissionais experientes e com ampla atuação no mercado de fundos imobiliários.

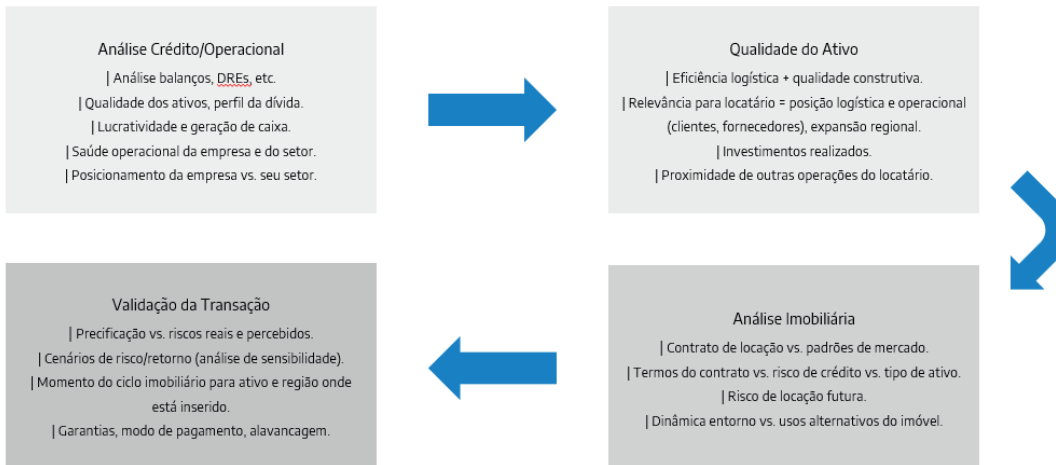
Atualmente, além de gestora do Fundo, a REC é responsável pela consultoria do Fundo de Investimento Imobiliário – FII REC Recebíveis Imobiliário (RECR11) e do Fundo de Investimento Imobiliário – FII REC Renda Imobiliária (RECT11), assim como pela gestão do Fundo de Investimento Imobiliário – REC Fundo de Fundos (RECX11). O patrimônio atual somado dos quatro fundos é de aproximadamente R\$2,8 bilhões, com mais de 200 mil cotistas (data-base outubro de 2021).

3. ANÁLISE E PROCESSO DE INVESTIMENTO



Fonte: REC Gestão

Análise Técnica & Mitigação de Riscos



Fonte: REC Gestão

As informações acima refletem as intenções e expectativas do Gestor em relação às suas funções e atribuições com o Fundo.

4. ANÁLISE DE MERCADO

Mercado concentrado e obsoleto

Na nossa visão, o mercado brasileiro ainda é incipiente, e extremamente concentrado no sudeste.



INDUSTRIAL (todo o inventário)
173 Milhões de m²



Condomínios de Galpões (diversos padrões)
25,2 Milhões de m²



Condomínios de Galpões Classe A (mercado profissional)
18,7 Milhões de m²



Galpões Congelados/Refrigerados
1,3 Milhão de m²

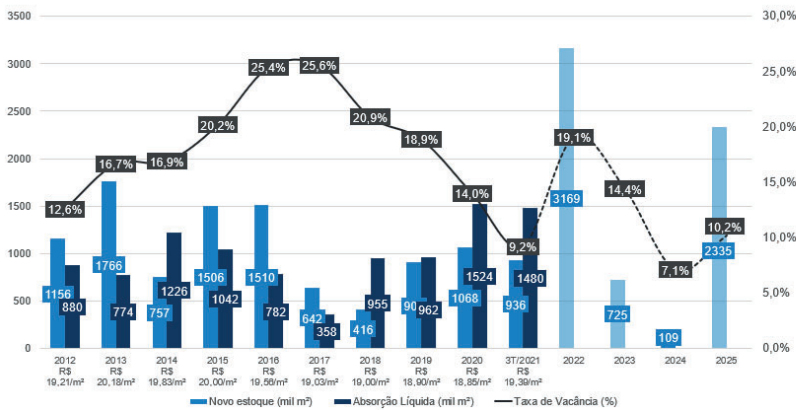


Fonte: Binswanger

Fonte: Colliers, 26 de outubro de 2021, <https://www.colliers.com/pt-br/pesquisa>

Fonte: Binswanger

Dinâmica Setorial – Resiliência vs. Indisciplina



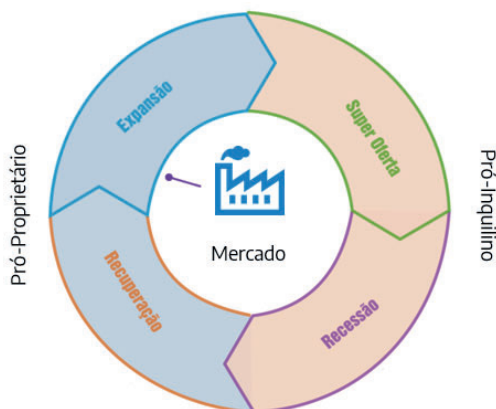
Em nossa visão, players profissionais permitem contratos estruturados, com prazos mais longos, multas e avisos-prévios maiores. O setor logístico se demonstrou resiliente à crise e com ciclos de baixa menos profundos quando comparado a outros segmentos do mercado imobiliário, mesmo com excesso de oferta em alguns anos.

Todavia, entendemos que o mercado também peca por indisciplina e há super oferta de ativos de forma recorrente, impactando preço pedido e a taxa de vacância.

Fonte: <https://valor.globo.com/financas/noticia/2020/05/25/na-criese-fundos-imobiliarios-de-logistica-e-residenciais-ganham-apelo.ghtml>, em 17 de outubro de 2020

Fonte: Binswanger, 26 de outubro de 2021, <https://www.binswangerbrazil.com.br/preview-3t2021>

Entender o ciclo é questão de sobrevivência...



A REC entende que compreender os ciclos, em cada submercado brasileiro, é primordial.

Há momentos que são favoráveis aos inquilinos, outros onde os proprietários têm maior poder negocial.

Portanto, acompanhar de maneira constante os momentos do ciclo de mercado permite aproveitar melhor as oportunidades que venham a surgir.

Fonte: Binswanger, Colliers, Dados de Mercado & REC

Gestão Ativa & Diferenciais

| Gestão da REC comprovada pela atuação passada e presente

| Portfolio Manager com longa experiência no setor – experiência em “tijolo” e em finanças

| RELG já tem mais de um ano de histórico de gestão e distribuição de resultados

| Foco é gerar renda para seus cotistas, com gestão Ativa:

- | Aquisição de ativos bem posicionados
- | Acreditamos que ativos especulativos permitem aproveitar o ciclo em sua potencialidade
- | Em nossa visão, contratos atípicos passam segurança e estabilidade, caso façam sentido imobiliário e financeiro
- | Abrangência geográfica ampla – respeitando ciclo do mercado local, qualidade e relação risco-retorno de cada ativo
- | Análise constante e reciclagem do portfólio – se necessária – buscando aproveitar os momentos do ciclo de mercado

| **Foco da gestão é entender e respeitar os ciclos para buscar oportunidades com a correta relação risco-retorno**

Fonte: REC Gestão

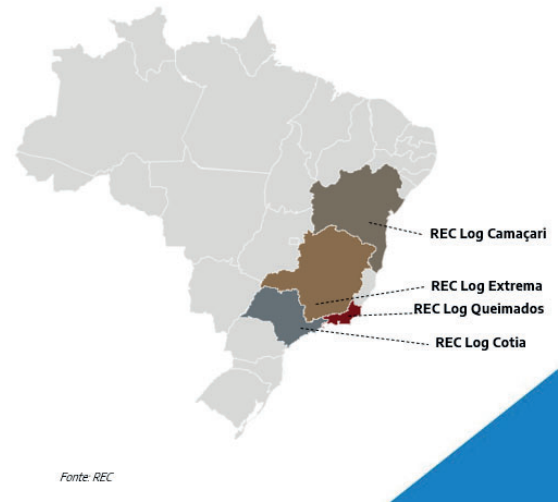
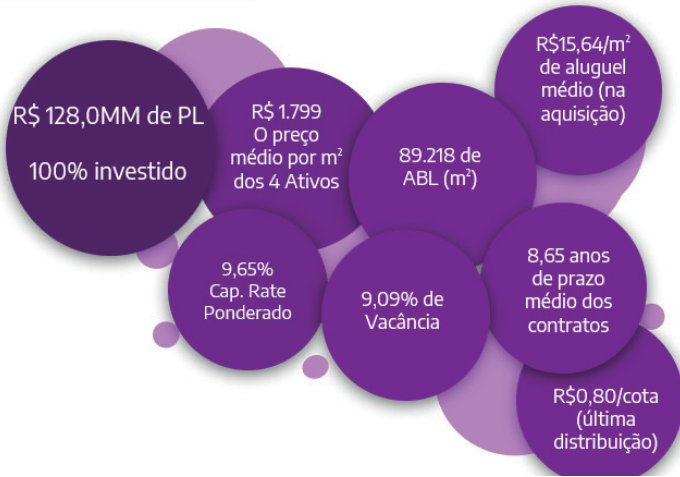
5. PREMISSAS DO ESTUDO DE VIABILIDADE

Este estudo de viabilidade apresenta projeções de rentabilidade do Fundo, com base na distribuição de rendimentos mensais auferidos por meio das receitas de aluguéis provenientes do atual portfólio do Fundo, e as eventuais aquisições dos Imóveis Alvo da Oferta (conforme a seguir definido), com os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, conforme descritos no item "Pipeline" abaixo, que estão em negociações, em diferentes estágios, entre a REC e o Fundo e seus respectivos proprietários, conforme condições dispostas ao longo deste estudo. O Imóvel Contagem, cujos direitos de aquisição foram adquiridos pelo Fundo nos termos do Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra Imóvel com Condição Resolutiva, conforme divulgado no Fato Relevante publicado em 11 de outubro de 2021 e cujo preço de aquisição está pendente de pagamento aguardando a superação das condições estipuladas em contrato, está considerado como parte integrante do atual portfólio do Fundo, uma vez que os recursos necessários para o pagamento do referido do Preço estão disponíveis no caixa do Fundo.

6. PORTFOLIO

A REC considera que o setor logístico se demonstrou resiliente à crise e com ciclos de baixa menos profundos quando se comparado a outros segmentos do mercado imobiliário, mesmo com excesso de oferta em alguns anos. O atual portfólio do Fundo conta com 97.298m² de ABL total, com taxa de vacância de 8,3% e 9,64% de *cap rate* ponderado, estrategicamente localizados nas regiões Sudeste e Nordeste do Brasil, conforme abaixo descritos:

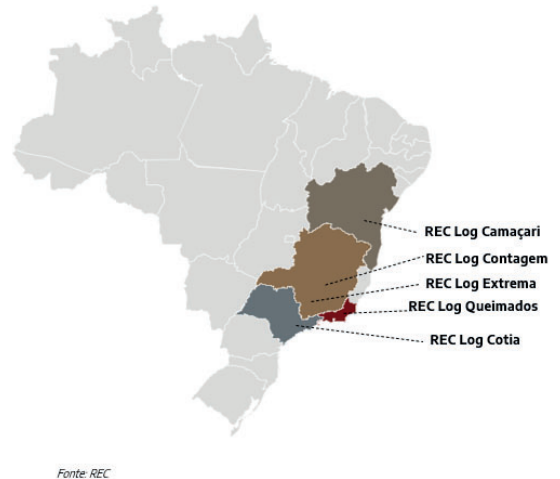
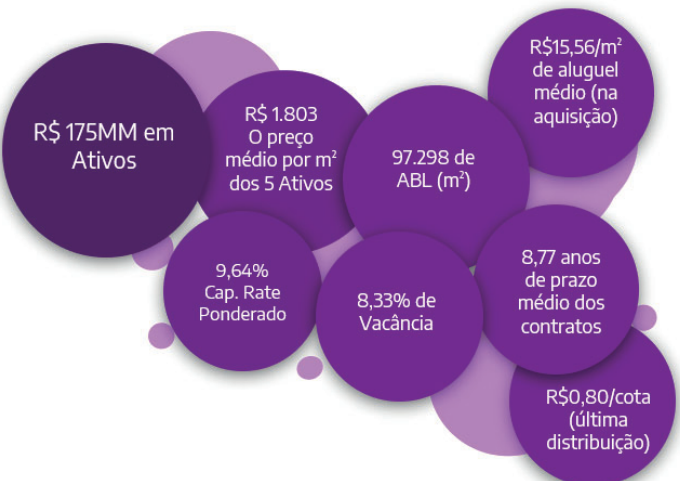
RELG11 – Sumário (*)



Fonte: REC Gestão – Relatório Gerencial

(*) Obs.: hipótese não inclui o ativo REC Log Contagem que já está negociado com o Santander, está com DD avançada mas ainda não teve sua aquisição finalizada.

RELG11 – Sumário (*)



Fonte: REC Gestão – Relatório Gerencial

(*) Obs.: inclui o ativo REC Log Contagem que já está negociado com o Santander, está com DD avançada mas ainda não teve sua aquisição finalizada

Em diligência – REC Log Contagem

Endereço	Avenida Wilson Tavares Ribeiro, nº 800
Data de entrega	2002
Valor total da aquisição	R\$ 14.968.421,00
Área locável total adquirida	8.080,20 m ²
Cap Rate de aquisição (a.a.)	9,50%
Locatário(s)	P&P Distribuidora
Contrato(s)	Típico - 2028
Índice de Reajuste	IGP-M

- Ativo com 8.080 m² de ABL,
- Cap Rate de 9,5%, com preço de locação em nível atual de mercado
- Mercado de Contagem com vacância de 2,1%**
- Localizado a 27 minutos do aeroporto da Pampulha
- Posição estratégica como "last mile" para o mercado de BH
- Ativo negociado abaixo do custo de reposição
- Mais detalhes no [Fato Relevante](#) publicado em 11 de outubro de 2021*



Fonte: Fato Relevante: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=223362>

Fonte: Siila Brasil

Ativo	Localização	Estado	ABL própria (m ²)	Taxa de Ocupação Física	Valor Aquisição	R\$/m ² Aquisição	Cap Rate Aquisição	Locatário	Término dos Contratos
REC Log Cotia	Cotia	SP	18.078	100%	R\$ 40.409.133	R\$ 2.235	10,20%	New Space	2032
REC Log Extrema	Extrema	MG	11.364	100%	R\$ 36.000.000	R\$ 3.168	10,40%	Máxima/Hinode, Multilaser	2022, 2026
REC Log Camaçari	Camaçari	BA	47.441	82,91%	R\$ 65.102.445	R\$ 1.372	8,50%	V-Log, Decminas, Transparaná	2022, 2023, 2024
REC Log Queimados	Queimados	RJ	12.335	100%	R\$ 18.976.694	R\$ 1.538	11,00%	Praobra, Bellocopo, TCI BO, Massy,	2022, 2022, 2023
REC Log Contagem	Contagem	MG	8.080	100%	R\$ 14.948.000	R\$ 1.850	9,50%	P&P Distribuidora	2028
Total			97.298	91,7%	R\$ 175.436.271	R\$ 1.803			

(Fonte: REC Gestão de Recursos S.A.)

Ativo	Localização	Estado	ABL própria (m²)	Taxa de Ocupação Física	Valor Aquisição	R\$/m² Aquisição	Cap Rate Aquisição	Locatário	Término dos Contratos
REC Log Cotia	Cotia	SP	18.078	100%	R\$ 40.409.133	R\$ 2.235	10,20%	New Space	2032
REC Log Extrema	Extrema	MG	11.364	100%	R\$ 36.000.000	R\$ 3.168	10,40%	Máxima/Hinode, Multilaser	2022, 2026
REC Log Camaçari	Camaçari	BA	47.441	82,91%	R\$ 65.102.445	R\$ 1.372	8,50%	V-Log, Decminas, Transparaná	2022, 2023, 2024
REC Log Queimados	Queimados	RJ	12.335	100%	R\$ 18.976.694	R\$ 1.538	11,00%	Praobra, Bellocoipo, TCI, BO, Massy,	2022, 2022, 2023
Total			89.218	90,9%	R\$ 160.488.271	R\$ 1.799			

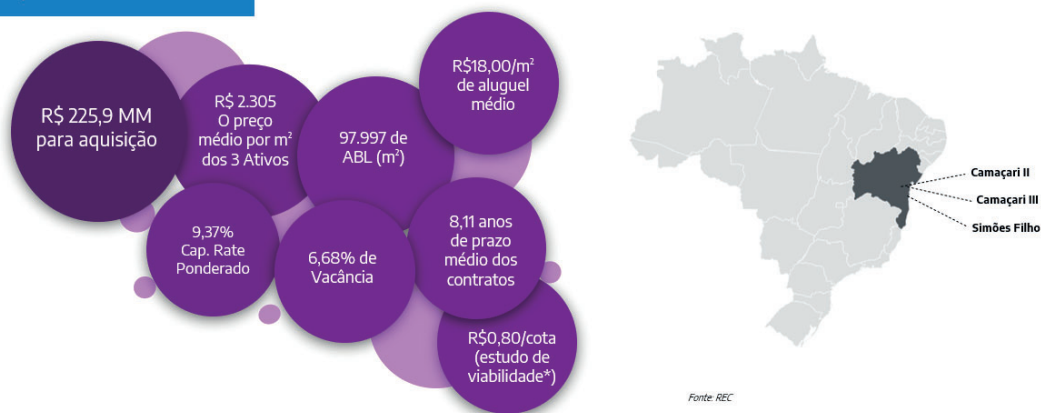
Fonte: REC. Não inclui REC Log Contagem, ainda em fechamento.

7. PIPELINE

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional serão aplicados pelo Fundo na aquisição do Imóvel Camaçari II, Camaçari III e Simões Filho que a REC está em negociação ("Ativos – Alvo da Oferta"), em diferentes estágios, com alguns proprietários de ativos logísticos, conforme lista de imóveis abaixo.

Ativo	Localização	Tipo	Contrato	Vencimento dos Contratos		Valor de Aquisição (R\$)		% do Total	ABL (m²)	Cap Rate	Aluguel		Índice
				Ocupação	Contratos	Ocupação	Total				R\$/m²	R\$/m²/mês	
Imóvel Camaçari II	Camaçari, BA	Logístico	Típico	2030	100,00%	83.606.167	37,01%	30.903	9,50%	2.705	21,42	IPCA	
Imóvel Camaçari III	Camaçari, BA	Logístico	Típico	2022 a 2024	100,00%	84.521.615	37,42%	45.890	9,50%	1.842	14,58	IPCA	
Imóvel Simões Filho	Simões Filho, BA	Logístico	Típico/Atípico	2024 a 2026	100,00%	57.750.657	25,57%	21.204	9,00%	2.724	20,43	IPCA/IGP-M	
Total					100,00%	225.878.439	100,00%	97.997	9,37%	2.305	18,00		

Pipeline – Sumário



(*): assume captação de R\$150MM a valor patrimonial do Fundo.

A aquisição do Camaçari II assume pagamento parcial até a plena locação do ativo, sendo a diferença (R\$14MM aprox.) paga quando a área vaga for alugada.

A aquisição do Simões Filho, em negociação, deverá ser até maio de 2022.

Valor de Aquisição contempla só pagamento equity para os vendedores, sem despesas de diligência, ITBI, etc.

Pipeline Indicativo – Camaçari

| Três ativos, dois localizados em Camaçari e um em Simões Filho – aquisição total por **R\$226MM**

| Risco-retorno positivo: **Camaçari II a 9,50%** de cap rate (CCV assinado). **Camaçari III a 9,50%** de cap rate (MOU assinado, CCV em negociação). **Simões Filho a 9,00%** de cap rate (em negociação)

| Já diligenciados – CCV do Camaçari II já assinado. CCVs do Camaçari III e Simões Filho em negociação, laudos técnicos, ambientais e de avaliação já feitos. DD jurídicas em finalização

| Riscos de crédito favoráveis e posição estratégica no mercado local:

- | Acreditamos que Junto com o REC Log Camaçari, RELG terá posição dominante na região
- | Posição logística de Camaçari permite atender Salvador, assim como resto do Nordeste
- | Traz ganhos de escala operacionais para o Fundo e de negociação junto a inquilinos
- | Ativo de Simões Filho traz cobertura completa para Salvador
- | Ativos novos, com excelentes inquilinos e cap rate elevados
- | Aquisições não deverão diluir o retorno dos cotistas

| Investimentos trazem inquilinos (risco de crédito) de reputação favorável

Tais imóveis estão sendo negociados a partir das condições de mercado para cada região, qualidade dos ativos e qualidade de crédito dos seus locatários. A metodologia utilizada pela REC ao recomendar uma aquisição para

o Administrador é uma análise (i) do *cap rate*, que, por sua vez, deve respeitar a percepção de risco de cada imóvel e sua região; (ii) da localização dos imóveis em relação às operações logísticas, industriais e comerciais dos seus locatários e o quanto elas são relevantes para estes; (iii) da qualidade construtiva e sua manutenção, posteriormente validadas por meio de laudo técnico de engenharia; (iv) dos potenciais riscos imobiliários aos imóveis (por exemplo: estruturação correta dos contratos de locação considerando o mercado no qual o imóvel está inserido, possibilidade de tráfego de caminhões pelas vias no entorno, vacância e preço de locação praticado no mercado local, dentre outros); e (v) da liquidez do mercado. A análise considera a experiência dos profissionais da REC, acessando relatórios de mercado das principais empresas de assessoria imobiliária, tais como CBRE, Cushman, Colliers, Binswanger e JLL, (quando disponíveis) para a região, discutindo a importância do imóvel para seus locatários diretamente com eles, assim como por meio de visitas e conversas com os corretores de imóveis da região.

A escolha pelos imóveis indicados foi feita em função da combinação de qualidade operacional, localização, risco de crédito e relevância dos imóveis para seus locatários e precificação adequada. Ao final de todo o processo de análise e escolha dos imóveis, a avaliação dos imóveis feita por empresa de assessoria imobiliária idônea, experiente e respeitada, tais como CBRE, Cushman, Colliers, Binswanger e JLL – sempre escolhida em um processo de tomada de preços, válida, ou não, a avaliação e negociação com os vendedores.

Abaixo as principais características da negociação entabulada para a aquisição do Imóvel Camaçari II, sendo certo que devido às cláusulas de confidencialidade prevista no documento vinculante firmado, bem como maiores detalhamentos das condições das operações de compra e venda em negociação, serão divulgados aos Cotistas oportunamente, por meio de Fato Relevante a ser publicado pelo Administrador, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável.

7.1. IMÓVEL CAMAÇARI II

Imóvel localizado no município de Camaçari, no estado da Bahia, com finalidade industrial/logística, conforme condições de instalação e estrutura descritas no Laudo de Avaliação elaborado pela Binswanger Brazil em 04 de outubro de 2021, integrante do Anexo VIII deste Prospecto.

O galpão logístico do Imóvel Camaçari II possui área total de 47.718,25 m² e aproximadamente 30.750 m² de área bruta locável, situado na Via de Ligação, 855 – 1176 – Parque Petrópolis – Camaçari / BA, objeto da matrícula nº 6.759 do Registro de Imóveis de Camaçari/BA, 100% locado, com um contrato de locação em modalidade “típico” e vencimento em 2030.

Será constituído Condomínio Pro Indiviso para regular e dispor sobre as normas gerais e regras comum de utilização do empreendimento imobiliário em que se encontra o Imóvel.

O imóvel Camaçari II será adquirido de SOCIEDADE SIMPLES NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO LTDA. (“Vendedora Camaçari II” ou “SSNC”), com sede no município de Salvador, Estado da Bahia, na Rua Braúlio Xavier, nº 60, CEP: 40.081-400, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.507/0001-50, conforme condições a serem oportunamente divulgadas ao mercado por meio de Fato Relevante, conforme acima mencionado. A aquisição do Imóvel Camaçari II está sujeita ao cumprimento das seguintes Condições Precedentes: (i) o não exercício do direito de preferência pelo locatário do Imóvel; (ii) a conclusão, de maneira satisfatória ao Fundo, de diligência jurídica do Imóvel; (iii) a realização de laudo de engenharia por empresa especializada independente, com indicação da viabilidade técnica do Imóvel e avaliação ambiental preliminar (Fase 1); (iv) captação de recursos no valor mínimo de R\$ 67.000.000,00 (sessenta e sete milhões de reais), na hipótese de aquisição por meio da Securitização, conforme abaixo definido; (v) a manutenção de todos os contratos de locação atualmente vigentes; (vi) a apresentação, pela Vendedora Camaçari II, de matrícula atualizada do Imóvel contendo o cancelamento da hipoteca que atualmente grava o Imóvel; e (vii) inexistência de lei ou demanda em curso junto a qualquer autoridade governamental que impeça ou restrinja a aquisição (“Condições Precedentes Aquisição Camaçari II”).

O valor estimado de aquisição da totalidade do Imóvel Camaçari II, uma vez o que referido imóvel esteja 100% locado (vide condições de Aquisição Compulsória abaixo), é de R\$ 83.606.167,00 (oitenta e três milhões seiscentos e seis mil cento e sessenta e sete reais) (“Preço de Aquisição Imóvel Camaçari II”), sendo R\$ 62.545.642,00 (sessenta e dois milhões, quinhentos e quarenta e cinco mil, seiscentos e quarenta e dois reais) o valor devido pela fração ideal de 77% do imóvel. Os valores aqui indicados foram calculados com base em um cap rate de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimos por cento).

O Fundo poderá pagar até 50% (cinquenta por cento) do Preço de Aquisição do Imóvel Camaçari II de forma parcelada, por meio de operação de securitização com emissão de certificados de recebíveis imobiliários com lastro em créditos imobiliários decorrentes do saldo devedor do preço a ser pago parcelado ("Securitização"), devendo necessariamente a Securitização ocorrer com as seguintes condições comerciais: (i) pagamento em 120 (cento e vinte) meses, com atualização monetária pelo IPCA/IBGE; (ii) juros de, no máximo, 7% (sete por cento) ao ano; e (iii) razão de empréstimo sobre o valor do Imóvel (LTV - *Loan to Value*) de 50% (cinquenta por cento).

Adicionalmente, o Fundo se comprometeu a adquirir, com total exclusividade e sem que haja qualquer concorrência com terceiros interessados, em até 180 (cento e oitenta dias) renováveis por mais 180 (cento e oitenta dias) contados da aquisição do Imóvel Camaçari II, a fração remanescente de 23% do imóvel de propriedade da SSCN ("Fração Ideal de 23%"), caso até esta data referida fração ideal seja inteiramente locada ("Aquisição Compulsória").

O preço da Aquisição Compulsória será obrigatoriamente calculado com base no Cap Rate de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimo por cento) sobre a receita de locação da Fração Ideal de 23%, sendo considerado efetivamente o valor recebido do aluguel, desde que não haja descontos, período de carência, cash allowance, honorários de intermediação e qualquer outra concessão.

Abaixo estão descritas as premissas consideradas no laudo de avaliação do Imóvel Camaçari II:

- Valor de Mercado de Venda: resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado.
- Valor de locação contrato vigente: os valores vigentes estão indicados no quadro anterior.
- Valor de locação para novos contratos e imóveis vagos: R\$ 16,48/m², de acordo com o Método Comparativo Direto.
- Revisional: conforme contrato de locação, o locatário não tem direito a revisional para valor de mercado. O escalonamento de aluguel está discriminado no aditivo firmado entre as partes em 31 de maio de 2020, conforme abaixo.

- **Ano 1 (de junho de 2020 a maio de 2021):** R\$17,70/m² (dezesete reais e setenta centavos por metro quadrado);
 - **Ano 2 (de junho de 2021 a maio de 2022):** R\$18,70/m² (dezoito reais e setenta centavos por metro quadrado);
 - **Ano 3 (de junho de 2022 a maio de 2023):** R\$19,70/m² (dezenove reais e setenta centavos por metro quadrado);
 - **Ano 4 (de junho de 2023 a maio de 2024):** R\$20,70/m² (vinte reais e setenta centavos por metro quadrado);
 - **Ano 5 (de junho de 2024 a maio de 2025):** R\$21,70/m² (vinte e um reais e setenta centavos por metro quadrado);
 - **Ano 6 em diante (de junho de 2025 até maio de 2030):** R\$22,54/m² (vinte e dois reais e cinquenta e quatro centavos por metro quadrado).
- Período de análise: 120 meses.
 - Período do contrato: contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes e novos contratos terão prazo de 120 meses.
 - Período de Absorção / Vacância inicial: a área vaga será absorvida em 1 etapa de 7.026,81 m², que ocorrerá 6 meses após o início do fluxo.
 - Vacância após 1º contrato: estimamos 2 meses de vacância após o término do contrato atual.
 - Carência inicial: 2 meses para os espaços vagos.
 - Carência após 1º contrato: estimamos 2 meses de carência após o término do contrato atual.
 - Descontos: Não há descontos incidindo sobre o contrato vigente.
 - Valorização / Crescimento do valor de locação: considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotamos uma valorização de 1% ao ano sobre valor de mercado a partir do 1º ano do fluxo, e para os demais contratos consideramos a valorização após o término do contrato existente.
 - Vacância Constante: para o período de análise não foi considerada taxa de vacância constante.
 - Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel): calculada sobre a renda após 10º ano.
 - Comissão de locação: considerado 1 mês de locação.
 - Comissão de venda: considerado 2% sobre o valor de venda do imóvel.
 - Condomínio: R\$ 2,80/m², considerado apenas em meses de vacância (valor adotado conforme média de mercado).
 - IPTU: R\$ 7,66/m², considerado apenas em meses de vacância (conforme carnê IPTU 2021).
 - Inadimplência Constante: não considerada.
 - Fundo de Reposição de Ativo (FRA): devido à idade da construção, estimamos 2% sobre receita (em meses de receita positiva).

- Gestão de Contratos: considerado 0,5% sobre receita.
- Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto: considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 8,50% a.a., composta por NTN B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 8,25% a.a.
- Inflação: não considerada.

7.2. IMÓVEL CAMAÇARI III

Imóvel localizado no município de Camaçari, no estado da Bahia, com finalidade industrial/logística, conforme condições de instalação e estrutura descritas no Laudo de Avaliação elaborado pela Binswanger Brazil em 01 de junho de 2021, integrante do Anexo VIII deste Prospecto.

O galpão logístico do Imóvel Camaçari III possui área total de 70.566 m² e aproximadamente 45.900 m² de área bruta locável, situado na Rua dos Polímeros, s/nº - Parte A – Polo Petroquímico, objeto da matrícula nº 21.309 do Registro de Imóveis de Camaçari/BA (“Imóvel Camaçari III”), 100% locado por cinco locatários em modalidade de contrato de locação “típico”, com vencimento entre 2022 e 2024.

O Imóvel Camaçari III será adquirido da CENTRAL DE SOLUÇÕES LOGÍSTICA LTDA. (“Vendedora Camaçari III” ou “CSL”), com sede na Cidade de Camaçari, Estado da Bahia, na Rua dos Polímeros, s/n, CEP 42810-220, inscrita no CNPJ/ME sob nº 06.929.068/0001-36, conforme condições a serem oportunamente divulgadas ao mercado por meio do Fato Relevante, conforme acima mencionado. A aquisição do Imóvel Camaçari III está sujeita ao cumprimento das seguintes Condições Precedentes: (i) o não exercício do direito de preferência pelos locatários do Imóvel Camaçari III; (ii) a conclusão, de maneira satisfatória ao Fundo, da diligência jurídica a ser realizada referente ao Imóvel Camaçari III; (iii) a realização de laudo de engenharia por empresa especializada independente, com indicação da viabilidade técnica do Imóvel Camaçari III e avaliação ambiental preliminar (Fase 1); (iv) a captação de recursos no valor mínimo de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), por meio da presente Oferta; (v) a manutenção de todos os contratos de locação atualmente vigentes; (vi) a obtenção da anuência ou dispensa pela Vendedora Camaçari III de autorização da Superintendência de Desenvolvimento Industrial e Comercial da Bahia - SUDIC, para a venda do Imóvel Camaçari II, mantida a finalidade existente no

Imóvel; e (vii) inexistência de lei ou demanda em curso junto a qualquer autoridade governamental que impeça ou restrinja a aquisição ("Condições Precedentes Aquisição Camaçari III")

O valor estimado de aquisição, ainda sujeito a negociações, do Imóvel Camaçari III é de R\$ 84.521.615,00 (oitenta e quatro milhões quinhentos e vinte e um mil seiscentos e quinze reais) ("Preço de Aquisição Imóvel Camaçari III"), equivalente a um cap rate de 9,50% (nove inteiros e cinquenta centésimo por cento).

O Fundo poderá pagar ao menos 50% (cinquenta por cento) do Preço de Aquisição do Imóvel Camaçari III de forma parcelada por meio de Securitização, conforme acima definido, a ocorrer com as seguintes condições comerciais: (i) pagamento em 120 (cento e vinte) meses, com correção pelo IPCA/IBGE; (ii) juros de, no máximo, 7% (sete por cento) ao ano; e (iii) razão de empréstimo sobre o valor do Imóvel (LTV - *Loan to Value*) de 50% (cinquenta por cento).

Abaixo estão descritas as premissas consideradas no laudo de avaliação do Imóvel Camaçari III:

- Valor de Mercado de Venda: resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado.
- Valor de locação contrato vigente: os valores vigentes estão indicados na Tabela 2.
- Valor de locação para novos contratos e imóveis vagos: Todos os galpões encontram-se ocupados, por este motivo não consideramos locação para novos contratos.
- Revisional: conforme contrato de locação, os locatários têm direito a revisional para valor de mercado. Para contratos vigentes, adotamos o valor médio apurado pelo Método Comparativo.
- Período de análise: 120 meses.
- Período do contrato: contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes e novos contratos terão prazo de 60 meses.
- Período de Absorção / Vacância inicial: este item não foi aplicado, pois o imóvel encontra-se locado.
- Vacância após 1º contrato: consideramos a probabilidade de 50% dos locatários atuais permanecerem no imóvel após o término do contrato, portanto, estimamos 2 meses de vacância.
- Carência inicial: este item não foi aplicado, pois o imóvel encontra-se locado.
- Carência após 1º contrato: consideramos a probabilidade de 50% dos locatários atuais permanecerem no imóvel após o término do contrato, portanto, estimamos 2 meses de vacância.
- Descontos: Não recebemos informações sobre descontos.

- Valorização/Crescimento do valor de locação: considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotamos uma valorização de 1% ao ano sobre valor de mercado a partir do 1º ano do fluxo.
- Vacância Constante: para o período de análise não foi considerada taxa de vacância constante.
- Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel): calculada sobre a renda após 10º ano.
- Comissão de locação: considerado 1 mês de locação.
- Comissão de venda: considerado 3% sobre o valor de venda do imóvel.
- Condomínio: R\$ 2,80/m², considerado apenas em meses de vacância (conforme média do Rent Roll enviado pelo cliente).
- IPTU: R\$ 1,25/m², considerado apenas em meses de vacância (conforme carnê IPTU 2021).
- Inadimplência Constante: não considerada.
- Fundo de Reposição de Ativo (FRA): devido à idade da construção, estimamos 1,5% sobre receita (em meses de receita positiva).
- Gestão de Contratos: considerado 0,5% sobre receita.
- Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto: considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 8,75% a.a., composta por NTN B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 8,25% a.a.
- Inflação: não considerada.

7.3. IMÓVEL SIMÕES FILHO

Imóvel localizado no município de Simões Filho, no estado da Bahia, com finalidade logística.

A aquisição do Imóvel Simões Filho está em negociação entre o Fundo e a proprietária do Imóvel, e não foi formalizado, até a data deste Prospecto, acordo vinculante. As condições de negociação e maiores informações sobre o referido imóvel serão oportunamente divulgadas ao mercado por meio do Fato Relevante.

O valor estimado de aquisição é de R\$ 57.750.657,00 (cinquenta e sete milhões setecentos e cinquenta mil seiscentos e cinquenta e sete reais), equivalente a um Cap Rate de 9,00% (nove por cento).

7.4. LAUDOS DE AVALIAÇÃO E *DUE DILIGENCE*

A metodologia adotada para a avaliação dos três Imóveis pela Binswanger fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: NBR 14653; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do Red Book, estipulados pelo RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), da Grã Bretanha, conforme se verifica no item 6 dos Laudos de Avaliação anexo ao Prospecto. A Binswanger optou por usar a metodologia “Método da Capitalização da Renda” por acreditar que reflete melhor o valor dos ativos, além de ser o padrão das casas signatárias do Red Book do RICS, tal como mencionado acima. Da mesma forma, para se estimar os valores dos aluguéis usados nas premissas da metodologia da capitalização da renda, a melhor metodologia para capturar condições vigentes de mercado é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, excluindo-se, desta forma, as outras metodologias permitidas pela norma da ABNT.

Em resumo, os Imóveis tiveram seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Metodologia Acessória)	Valor de Mercado de Locação
✓ Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado de Venda

A diligência jurídica imobiliária está sendo realizada pelo escritório PMK Advogados (<https://www.pmkadvogados.com.br/>), e tem por objetivo a análise (1) dos Imóveis; (2) dos proprietários; (3) dos condomínios em que se encontram os Imóveis, conforme o caso; e (4) dos antecessores de cada um dos Imóveis em um período de 10 (dez) anos, para verificar a ausência de contingências materializadas nos Imóveis, bem como a existência de procedimentos intentados contra os proprietários, que possam prejudicar a segurança jurídica das aquisições. As análises se baseiam nas informações e documentos disponibilizados pelos proprietários, em via eletrônica, bem como em respostas e esclarecimentos disponibilizados aos questionamentos realizados ao longo de cada due diligence, tendo como premissa que: (i) as informações e os documentos disponibilizados, bem como suas respectivas assinaturas, serão autênticas e de boa procedência, de forma que esses aspectos não serão objeto de verificação pelo escritório; (ii) todos os documentos cujas cópias sejam disponibilizadas foram

devidamente assinados pelas partes e tais partes possuem poderes bastantes para tal; (iii) serão analisados somente documentos, incluindo, mas sem limitação, atos societários, contratos, licenças, autorizações e certidões cujas cópias foram disponibilizadas pelos proprietários e não será obtido de forma independente nenhum outro documento além daqueles disponibilizados via e-mail; (iv) todas as informações, declarações e respostas aos questionamentos e pedidos de esclarecimentos disponibilizados pelos proprietários, tanto por escrito quanto verbalmente, são verdadeiras e precisas; (v) as informações processuais serão fornecidas por meio de planilhas (Excel) elaboradas por advogados que analisaram os aspectos dos processos apontados nas certidões forenses emitidas; (vi) as certidões a serem analisadas, se limitam àquelas expedidas no local em que se encontram os Imóveis e na sede dos proprietários, conforme o caso; e (vii) as certidões relativas aos proprietários, se limitarão àquelas expedidas em sua sede conforme por eles informado, de forma que processos não informados espontaneamente pelas partes que tramitem em outras localidades não serão de conhecimento e/ou não serão analisados nas due diligence. Quando o caso, serão analisadas certidões expedidas nas diversas grafias/denominações sociais identificadas ao longo da diligência imobiliária. A diligência técnica e ambiental está sendo conduzida pela Tallento Gerenciadora Ltda., CNPJ 22.476.622/0001.-23, cujo escopo engloba:

Análise Técnica

- Análise visual da estrutura existente visando identificar elementos que possam sugerir patologias, tais como trincas, fissuras, ferragens expostas, flambagens e flexões anormais, recalques, etc.;
- Análise visual da cobertura/telhado, visando identificar elementos que possam sugerir a existência de vazamentos, tais como furos, rachaduras, descolamento de mantas, eflorescências, calcificações, etc.;
- Análise das instalações elétricas existentes, com inspeção visual das instalações primárias e secundárias, verificação das condições gerais de iluminação e tomadas e, se existente, condições gerais de uso e manutenção da subestação (não estão consideradas medições de tensão em quadros de distribuição e cabine primária);
- Análise visual das instalações hidráulicas de banheiros e águas pluviais, visando identificar possíveis problemas como vazamentos ou entupimentos (não estão considerados testes de pressurização em redes de água e gás);
- Análise visual dos revestimentos de pisos e paredes existentes, verificando a existência de trincas, juntas de dilatação, descolamentos do substrato e outros problemas que possam interferir na operação do edifício de logística;
- Análise visual das esquadrias existentes (portas e janelas) verificando condições de vedação e estanqueidade;
- Análise da área externa visando verificar condições gerais de vizinhança que afetem a operação da edificação (inundações, movimentos de terra, obras na proximidade, ruas de acesso, etc.);
- Análise da documentação existente para operação da edificação:
 - o alvará de conclusão (habite-se) emitido pela PM;
 - o licença de funcionamento;
 - o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiro (AVCB);
- Análise da compatibilidade entre o projeto aprovado e a construção existente;
- Análise de conteúdo e atendimento de eventuais laudos ambientais pré-existentes que sejam fornecidos pelos proprietários (se for o caso); e
- Análise de eventuais TCAs existentes bem como os certificados de atendimento às solicitações nele efetuadas (se for o caso).

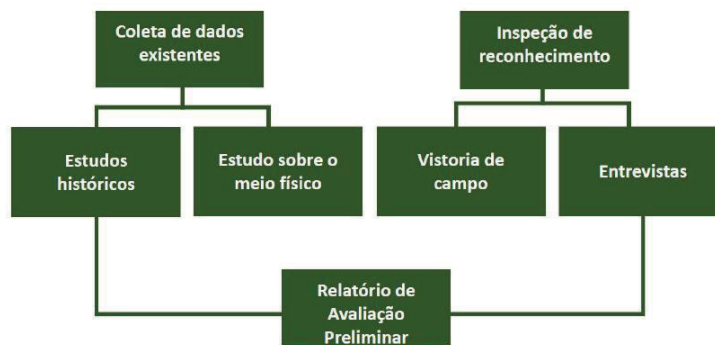
Análise e

- Inspeção in loco, através de visita técnica na área de interesse;
- Levantamento e coleta de dados e informações sobre a área de interesse (histórico operacional e ambiental).

O quadro abaixo apresenta as principais fontes e tipos de informações específicas sobre cada área levantada.

Fonte da Informação	Tipos de informação	Documentos a consultar
Prepostos das empresas	Características operacional e ambiental da área.	Visita guiada (entrevista) e documentos da unidade encaminhados pelo empreendedor (planta industrial, licenças etc.)
Prefeitura	Utilização atual/futura da área e vizinhança.	Plano Diretor Municipal, Legislações.
Meios de comunicação	Ocorrência de fatos marcantes relacionados à área.	Jornais, revistas, livros e sites.
Institutos (geológicos, agrônômicos, química, pedológico, metereológico, etc.),	Comportamento dos contaminantes, geologia, hidrogeologia, metereologia da área, etc.	Textos de revistas especializadas, teses, dissertações, livros.

A figura abaixo apresenta a sequência de ações que são realizadas na Avaliação Ambiental Preliminar.



Estima-se, para fins deste estudo, que será captado nesta Oferta montante suficiente para possibilitar a aquisição dos Imóveis Alvo da Oferta, considerando-se os custos da oferta e os custos de aquisição elencados no item "Premissas".

8. PREMISSAS

8.1. PRINCIPAIS PREMISSAS DE RECEITAS

Foi utilizado como premissa que os imóveis a serem adquiridos pelo Fundo estarão totalmente ocupados no horizonte analisado neste estudo e que os aluguéis serão reajustados anualmente pelo IPCA ou IGP-M, de acordo com os respectivos contratos de locação, usando projeções com base na Pesquisa Semanal Focus do Banco Central, Relatório Focus, publicado em 08/11/2021¹.

8.2. PREMISSAS DE RENDA DE ALUGUEL

Os imóveis em negociação têm seus dados de renda de aluguel detalhados nos respectivos Laudos de Avaliação. Adicionalmente, o Imóvel Contagem tem os seguintes termos de aluguel vigente:

- Valor Mensal – R\$ 118.500,00 (cento e dezoito mil e quinhentos reais)
- Prazo – 01/04/2028
- Indexador – IGP-M/FGV

Projeção de Inflação de acordo com a Pesquisa Semanal Focus do Banco Central, Relatório Focus, publicado em 08/11/2021²:

Inflação	2022	2023	2024	2025
IGPM	5,32%	4,00%	4,00%	4,00%
IPCA	4,63%	3,27%	3,10%	3,10%

8.3. PRINCIPAIS PREMISSAS DE CUSTOS E DESPESAS

Os principais custos e despesas que impactam este estudo são:

¹ Fonte: <https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus>. Nota importante: O Relatório Focus resume as estatísticas calculadas considerando as expectativas de mercado coletadas até a sexta-feira anterior à sua divulgação. Ele é divulgado toda segunda-feira e traz a evolução gráfica e o comportamento semanal das projeções para índices de preços, atividade econômica, câmbio, taxa Selic, entre outros indicadores. As projeções são do mercado, não do Banco Central do Brasil.

² Fonte: <https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus>. Nota importante: O Relatório Focus resume as estatísticas calculadas considerando as expectativas de mercado coletadas até a sexta-feira anterior à sua divulgação. Ele é divulgado toda segunda-feira e traz a evolução gráfica e o comportamento semanal das projeções para índices de preços, atividade econômica, câmbio, taxa Selic, entre outros indicadores. As projeções são do mercado, não do Banco Central do Brasil.

- a) os custos da Oferta descritos no Prospecto;
- b) os custos de aquisição dos ativos, incluindo ITBI, custos cartorários de registro, due diligence legal, due diligence de engenharia e laudos de avaliação; e
- c) as despesas recorrentes do Fundo, sendo que as principais são a taxa de administração e gestão.

Nota importante: os encargos de conservação, manutenção e outros que sejam indispensáveis à exploração econômica dos Imóveis não foram considerados neste estudo pois são arcados pelos locatários, que devem devolver o respectivo imóvel ao Fundo no mesmo estado em que lhes foi entregue no início de cada locação.

8.4. EFEITOS COVID-19

A crise recente provocada pelo COVID-19 trouxe novos desafios para o panorama macroeconômico, como as revisões nas projeções de consumo, emprego e renda, trazendo impactos no mercado financeiro.

Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus ("COVID-19") foi relatado em Wuhan, China e em 30 de janeiro de 2020 a Organização Mundial da Saúde declarou COVID-19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional". Nas semanas seguintes, o agravamento da disseminação do vírus na Europa antecipou aos mercados potenciais efeitos da chegada da doença aos Estados Unidos e ao Brasil. Imediatamente, as projeções de consumo, emprego e renda foram revisadas, trazendo impactos no mercado financeiro. Desde então, o surto do COVID-19 tem evoluído rapidamente, o que já resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais e poderá continuar influenciando prospectivamente em oscilações e eventuais quedas nos preços dos ativos financeiros a serem investidos pelo Fundo.

Conseqüentemente, os governos no Brasil, dos três níveis federativos, municipal, estadual e federal, tomaram atitudes para mitigar os efeitos no âmbito da saúde pública, sendo a principal medida a imposição do regime de quarentena e de isolamento social. Essas ações impuseram uma imediata desaceleração do sistema produtivo, revertendo uma tendência de alta para o PIB previsto para o ano.

Frente ao risco de colapso advindo da paralisação econômica, os Bancos Centrais de diversos países também assumiram posição de liderança na adoção de medidas de estímulo as economias. Nos países com situação fiscal

mais privilegiada, pacotes de estímulo econômico acompanhados de medidas objetivando a compra de títulos públicos e privados foram usados em larga escala.

Apesar das dificuldades e a perspectiva desafiadora de um período atípico, principalmente quando olhamos a figura macro, a economia de forma geral vem performando melhor do que os prognósticos. **Para mais informações sobre os efeitos do COVID-19 sobre o Fundo, veja o item "Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças" da seção "Fatores de Risco" do Prospecto.**

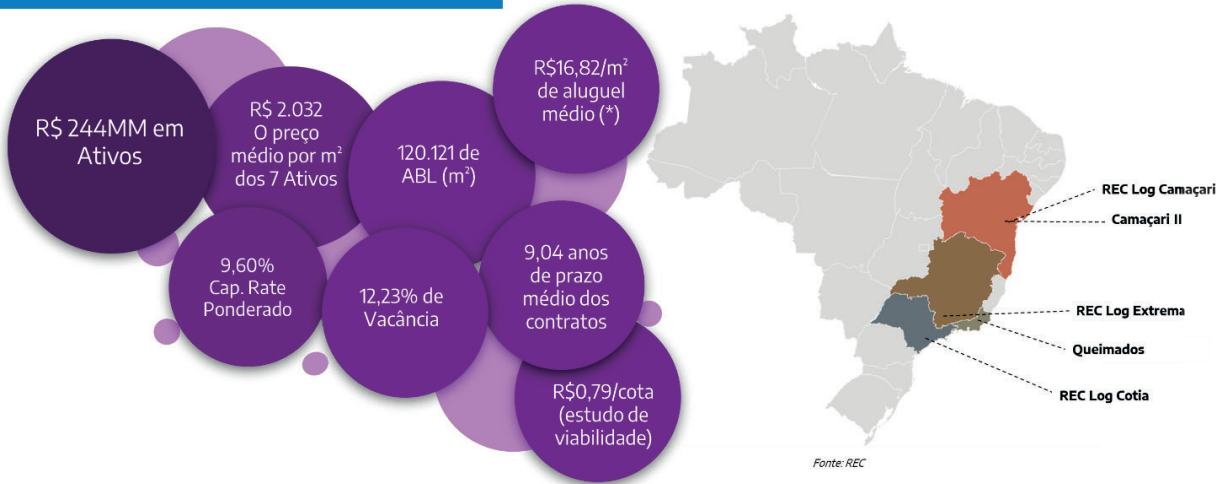
9. PROJEÇÕES E RESULTADOS OBTIDOS

Como forma de estimar os três cenários limites de captação, criamos três cenários de análise:

- **Cenário 01:** Captação do montante mínimo da Oferta, equivalente a **R\$ 59.999.952,53** (cinquenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e três centavos);
- **Cenário 02:** Captação do montante total da Oferta, equivalente a **R\$ 150.000.057,10** (cento e cinquenta milhões, cinquenta e sete reais e dez centavos); e
- **Cenário 03:** Captação do montante total da Oferta acrescido do lote suplementar de 20% (vinte por cento), equivalente a **R\$ 180.000.068,52** (cento e oitenta milhões, sessenta e oito reais e cinquenta e dois centavos).

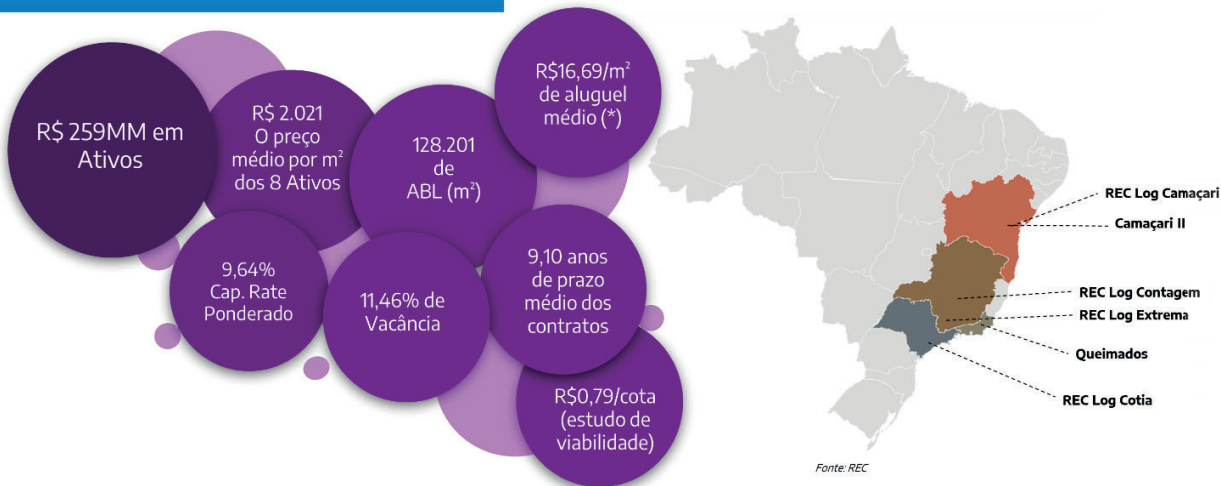
9.1. CENÁRIO 01

Portfólio pós Aquisições (*) – Cenário R\$60MM



(*) Obs.: não inclui o ativo REC Log Contagem que já está negociado com o Santander, está com DD avançada, mas ainda não teve sua aquisição finalizada.

Portfólio pós Aquisições (*) – Cenário R\$60MM



(*) Obs.: inclui o ativo REC Log Contagem que já está negociado com o Santander, está com DD avançada, mas ainda não teve sua aquisição finalizada.

Uso dos Recursos – Cenário de R\$60MM

Pipeline Adquirido = 1 ativo (equity + custos de captação & aquisição) = **R\$89,6MM**

Alavancagem estimada em 50% (LTV) para o ativo reduz necessidade = **R\$47,8MM**

Dívida com Santander = **R\$10MM** (acordo assinado determina que os primeiros **R\$10MM** serão para quitar parte da **dívida** do REC Log **Camaçari**)

Ou seja, Aquisição + Santander = **R\$57,8MM**

Sobra de **R\$2,2MM** será usada como caixa reserva estratégico

Todavia, **alavancagem** do Fundo ficará pouco acima do patamar atual, em **34%**

Fonte: REC

Somente será adquirido o Imóvel Camaçari II, estimando-se ainda que a aquisição ocorra com uma dívida estruturada por meio da Securitização, conforme acima definida, e projetada em 50% (cinquenta por cento) do valor total. Além da aquisição do Imóvel Camaçari II, o Fundo deverá pagar ao Santander parte da dívida referente à aquisição do REC Log Camaçari, no montante aproximado de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), caso a primeira liquidação ocorra ainda no ano de 2021, ou valor aproximado de R\$ 21.534.537,00 (vinte e um milhões, quinhentos e trinta e quatro mil e quinhentos e trinta e sete reais), caso a liquidação da Oferta ocorra apenas em 2022, conforme negociado no termo aditivo ao CCV que foi objeto do Fato Relevante publicado em 11 de outubro de 2021. Haverá ainda uma sobra de caixa estimada em R\$ 2.151.383 (dois milhões, cento e cinquenta e um mil, trezentos e oitenta e três reais), que será utilizada como caixa reserva estratégico do Fundo.

Resumo dos custos e despesas do Fundo no Cenário 01:

Custos Captação – Cenário R\$60MM

Captação		
Captação Total (R\$)	R\$	59.999.953
Preço de Emissão (R\$/cota)	R\$/cota	70,31
# de Cotas Emitidas	#	853.363
# de Cotas Existentes	#	1.334.562
# de Cotas Total	#	2.187.925

Custos da Oferta	R\$	% da Captação
Comissão de Estruturação	996.119	1,66%
Comissão de Distribuição	1.328.159	2,21%
Assessores Legais	362.700	0,60%
Taxa para registro na CVM	317.314	0,53%
B3 - Taxa de Análise para Listagem e Anuidade	10.359	0,02%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	12.355	0,02%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	37.064	0,06%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	25.200	0,04%
Custos de Marketing	30.000	0,05%
Prospecto e Outras Despesas		0,00%
Total	3.119.271	5,20%

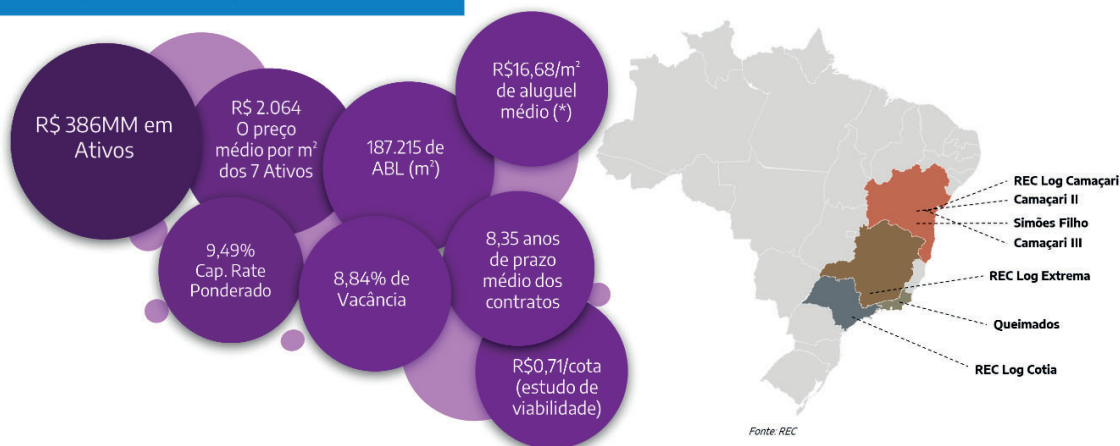
Custos com Aquisições dos Ativos	R\$
ITBI	2.508.185
Custos Cartorários	418.031
Corretagem	
Due Diligence Legal	0
Due Diligence Engenharia	0
Laudos de Avaliação	0
Total	2.926.216

Uso dos Recursos	R\$
Valor da Oferta (bruto)	59.999.953
(-) Custos da Oferta	(3.119.271)
PL Oferta	56.880.682
(-) Aquisições	(41.803.083)
(-) Custos com Aquisições	(2.926.216)
Caixa Pós Captação	12.151.383
Caixa Após Santander	2.151.383
PL Atual	127.907.985
PL Pós Captação	184.788.667

Fonte: REC

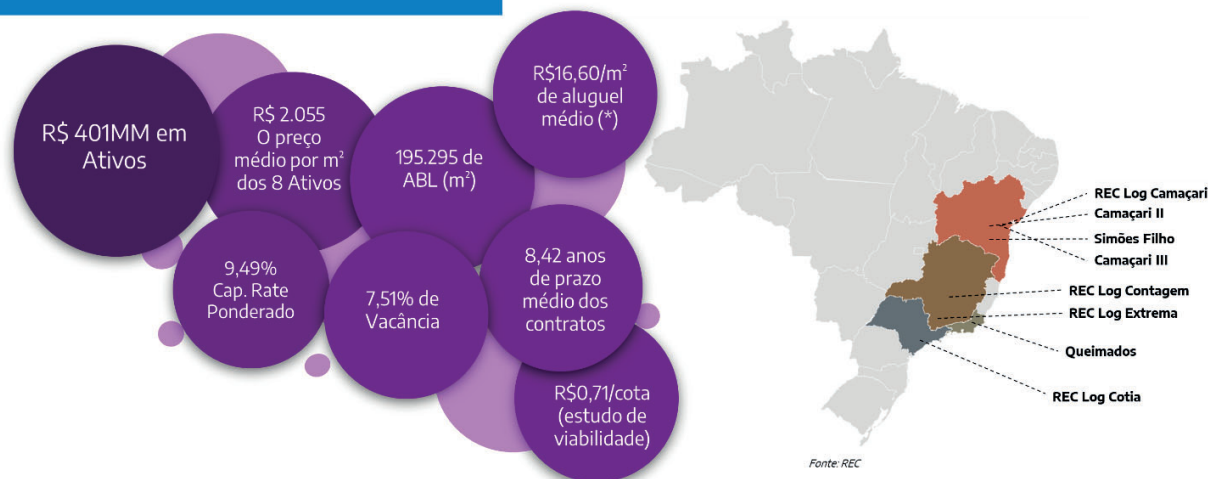
9.2. CENÁRIO 02

Portfólio pós Aquisições (*) – Cenário R\$150MM



(*) Obs.: não inclui o ativo REC Log Contagem que já está negociado com o Santander, está com DD avançada, mas ainda não teve sua aquisição finalizada.

Portfólio pós Aquisições (*) – Cenário R\$150MM



(*) Obs.: inclui o ativo REC Log Contagem que já está negociado com o Santander, está com DD avançada, mas ainda não teve sua aquisição finalizada.

Uso dos Recursos – Cenário de R\$150MM

Pipeline Adquirido = 3 ativos (equity + custos de captação & aquisição) = **R\$240,7MM**

Alavancagem estimada em 50% (LTV) para os ativos reduz necessidade = **R\$127,8MM**

Dívida com Santander = **R\$10MM** (acordo assinado determina que os primeiros **R\$10MM** serão para quitar parte da **dívida** do REC Log **Camaçari**)

Ou seja, Aquisição + Santander = **R\$137,8MM**

Sobra de **R\$12,2MM** será usada como caixa reserva estratégico

Todavia, **alavancagem** do Fundo ficará pouco acima dos patamares atuais, em **37%**

Fonte: REC

O Imóvel Camaçari II e os outros dois imóveis em estágio de negociação do *pipeline* serão adquiridos, estimando-se ainda que as aquisições ocorram com uma dívida estruturada por meio de Securitização, conforme acima definida, e projetada em 50% (cinquenta por cento) do valor total. Além das aquisições, o Fundo deverá pagar ao Santander parte da dívida refere à aquisição do REC Log Camaçari, no montante aproximado de

R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), caso a primeira liquidação ocorra ainda no ano de 2021, ou valor aproximado de R\$ 21.534.537,00 (vinte e um milhões, quinhentos e trinta e quatro mil e quinhentos e trinta e sete reais), caso a liquidação da Oferta ocorra apenas em 2022, conforme negociado no termo aditivo ao CCV que foi objeto do Fato Relevante publicado em 11 de outubro de 2021. Haverá ainda uma sobra de caixa estimada em R\$ 12.127.597,00 (doze milhões, cento e vinte e sete mil, quinhentos e noventa e sete reais), que será utilizada como caixa reserva estratégico do Fundo.

Resumo dos custos e despesas do Fundo no Cenário 02:

Custos Captação – Cenário R\$150MM

Captação		
Captação Total (R\$)	R\$	150.000.057
Preço de Emissão (R\$/cota)	R\$/cota	70,31
# de Cotas Emitidas	#	2.133.410
# de Cotas Existentes	#	1.334.562
# de Cotas Total	#	3.467.972

Custos da Oferta	R\$	% da Captação
Comissão de Estruturação	2.490.301	1,66%
Comissão de Distribuição	3.320.401	2,21%
Assessores Legais	362.700	0,24%
Taxa para registro na CVM	317.314	0,21%
B3 - Taxa de Análise para Listagem e Anuidade	10.359	0,01%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	12.355	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	37.064	0,02%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	63.000	0,04%
Custos de Marketing	30.000	0,02%
Prospecto e Outras Despesas		0,00%
Total	6.643.495	4,43%

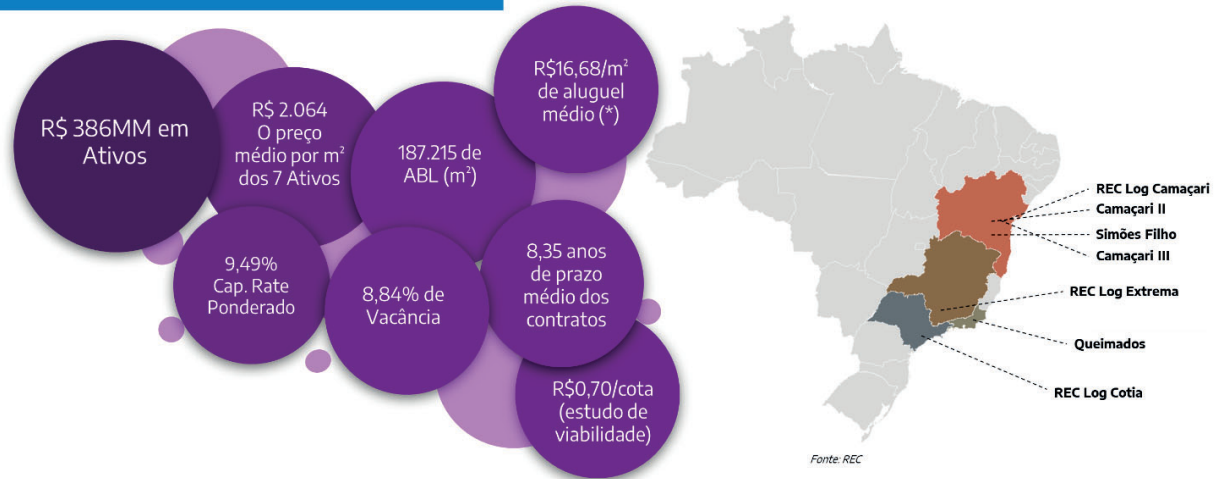
Custos com Aquisições dos Ativos	R\$
ITBI	6.776.353
Custos Cartorários	1.129.392
Corretagem	
Due Diligence Legal	140.000
Due Diligence Engenharia	220.000
Laudos de Avaliação	24.000
Total	8.289.745

Uso dos Recursos	R\$
Valor da Oferta (bruto)	150.000.057
(-) Custos da Oferta	(6.643.495)
PL Oferta	143.356.562
(-) Aquisições	(112.939.219)
(-) Custos com Aquisições	(8.289.745)
Caixa Pós Captação	22.127.597
Caixa Após Santander	12.127.597
PL Atual	127.907.985
PL Pós Captação	271.264.547

Fonte: REC

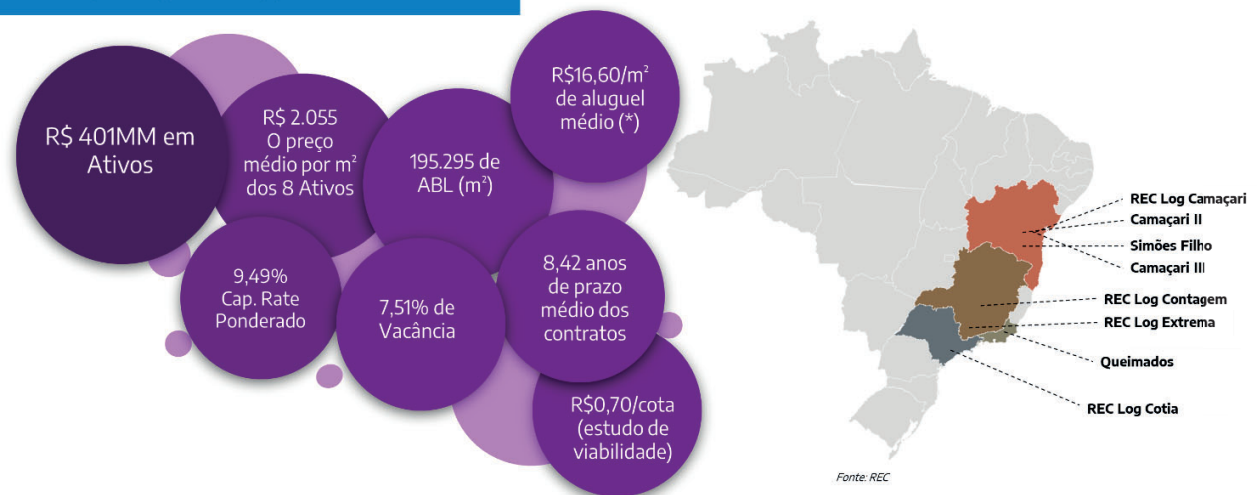
9.3. CENÁRIO 03

Portfólio pós Aquisições (*) – Cenário R\$180MM



(*) Obs.: não inclui o ativo REC Log Contagem que já está negociado com o Santander, está com DD avançada, mas ainda não teve sua aquisição finalizada.

Portfólio pós Aquisições (*) – Cenário R\$180MM



(*) Obs.: inclui o ativo REC Log Contagem que já está negociado com o Santander, está com DD avançada, mas ainda não teve sua aquisição finalizada.

Uso dos Recursos – Cenário de R\$180MM

Pipeline Adquirido = 3 ativos (equity + custos de captação & aquisição) = **R\$241,9MM**

Alavancagem estimada em 50% (LTV) para os ativos reduz necessidade = **R\$129,0MM**

Dívida com Santander = **R\$10MM** (acordo assinado determina que os primeiros **R\$10MM** serão para quitar parte da **dívida** do REC Log **Camaçari**)

Ou seja, Aquisição + Santander = **R\$139,0MM**

Sobra de **R\$41,0MM** será usada como caixa reserva estratégico

Todavia, **alavancagem** do Fundo ficará um pouco abaixo dos patamares atuais, em **30%**

Fonte: REC

O Imóvel Camaçari II, o Imóvel Camaçari III e o Imóvel Simões Filho poderão ser adquiridos, uma vez cumpridas as condições precedentes entabuladas, estimando-se ainda que as aquisições ocorram com uma dívida estruturada por meio de securitização (CRI) e projetada em 50% (cinquenta por cento) do valor total. Além das aquisições, o Fundo deverá pagar ao Santander parte da dívida refere à aquisição do REC Log Camaçari, no montante aproximado de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), caso a primeira liquidação ocorra ainda no ano de 2021, ou valor aproximado de R\$ 21.534.537,00 (vinte e um milhões, quinhentos e trinta e quatro mil e quinhentos e trinta e sete reais), caso a liquidação da Oferta ocorra apenas em 2022, conforme negociado no termo aditivo ao CCV que foi objeto do Fato Relevante publicado em 11 de outubro de 2021. Haverá ainda uma sobra de caixa estimada em R\$ 40.952.868,00 (quarenta milhões, novecentos e cinquenta e dois mil, oitocentos e sessenta e oito reais), e, caso as condições de mercado permitam, os gestores tentarão renegociar a dívida remanescente com o Santander ao longo de 2022.

Resumo dos custos e despesas do Fundo no Cenário 03:

Custos Captação – Cenário R\$180MM

Captação	
Captação Total (R\$)	180.000.069
Preço de Emissão (R\$/cota)	70,31
# de Cotas Emitidas	2.560.092
# de Cotas Existentes	1.334.562
# de Cotas Total	3.894.654

Custos da Oferta	% da	
	R\$	Captação
Comissão de Estruturação	2.988.361	1,66%
Comissão de Distribuição	3.984.482	2,21%
Assessores Legais	362.700	0,20%
Taxa para registro na CVM	317.314	0,18%
B3 - Taxa de Análise para Listagem e Anuidade	10.359	0,01%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	12.355	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	37.064	0,02%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	75.600	0,04%
Custos de Marketing	30.000	0,02%
Prospecto e Outras Despesas		0,00%
Total	7.818.235	4,34%

Custos com Aquisições dos Ativos	R\$
ITBI	6.776.353
Custos Cartorários	1.129.392
Corretagem	
Due Diligence Legal	140.000
Due Diligence Engenharia	220.000
Laudos de Avaliação	24.000
Total	8.289.745

Uso dos Recursos	R\$
Valor da Oferta (bruto)	180.000.069
(-) Custos da Oferta	(7.818.235)
PL Oferta	172.181.833
(-) Aquisições	(112.939.219)
(-) Custos com Aquisições	(8.289.745)
Caixa Pós Captação	50.952.868
Caixa Após Santander	40.952.868
PL Atual	127.907.985
PL Pós Captação	300.089.818

Fonte: REC

9.4. RESULTADOS OBTIDOS

Com base nas premissas e considerações apresentadas, segue abaixo a projeção de resultados e rendimentos distribuídos pelo Fundo, para cada Cenário, em termos nominais.

Cenário 01

DRE em R\$	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Receitas	23.080.613	26.037.861	27.489.873	28.794.467	30.093.490
Aquisições	5.100.441	5.584.152	6.024.839	6.493.837	7.005.765
Receitas Ativos Existentes Portfolio	17.894.390	20.453.710	21.465.034	22.300.630	23.087.725
Receitas Caixa	85.782	111.587	88.440	77.274	66.755
Despesas	-2.297.622	-2.347.645	-3.105.803	-3.159.068	-3.219.055
Taxa de Administração	-325.816	-332.508	-444.864	-452.249	-460.617
Taxa de Gestão	-1.861.806	-1.900.044	-2.542.082	-2.584.278	-2.632.098
Auditoria	-25.000	-26.158	-27.013	-27.850	-28.714
Taxas B3	-35.000	-36.621	-37.818	-38.990	-40.199
Avaliação Anual dos Ativos	-50.000	-52.315	-54.026	-55.700	-57.427
Resultado	20.782.991	23.690.216	24.384.070	25.635.399	26.874.435
PL Médio	186.180.589	190.004.401	254.208.234	258.427.835	263.209.760
Necessidade de Captação	2.252.874	4.122.785	64.329.446	4.323.316	6.448.361
# Cotas (Média)	2.187.925	2.241.534	2.911.422	2.955.448	3.005.342
Rendimentos Pagos	20.782.991	23.690.216	24.384.070	25.635.399	26.874.435
Rendimento Anual (R\$ / cota)	9,50	10,57	8,38	8,67	8,94
Rendimento Mensal (R\$ / cota)	0,79	0,88	0,70	0,72	0,75
DY Anual sobre Investimento	13,51%	15,03%	11,91%	12,34%	12,72%
DY Anual sobre PL	11,25%	12,82%	13,20%	13,87%	14,54%

Cenário 02

DRE em R\$	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Receitas	32.938.461	36.412.691	38.655.261	40.781.269	42.971.459
Aquisições	13.154.985	15.958.981	17.190.227	18.480.639	19.883.733
Receitas Ativos Existentes Portfolio	17.894.390	20.453.710	21.465.034	22.300.630	23.087.725
Receitas Caixa	1.889.087	98.042	37.224	10.455	45.364
Despesas	-3.318.271	-3.359.868	-4.189.099	-4.324.158	-4.474.660
Taxa de Administração	-474.849	-480.148	-602.988	-622.454	-644.201
Taxa de Gestão	-2.713.422	-2.743.702	-3.445.645	-3.556.883	-3.681.148
Auditoria	-25.000	-26.158	-27.013	-27.850	-28.714
Taxas B3	-35.000	-36.621	-37.818	-38.990	-40.199
Avaliação Anual dos Ativos	-70.000	-73.241	-75.636	-77.981	-80.398
Resultado	29.620.191	33.052.823	34.466.162	36.457.110	38.496.798
PL Médio	271.342.193	274.370.151	344.564.457	355.688.260	368.114.839
Necessidade de Captação	0	7.272.877	69.895.232	13.354.434	12.697.380
# Cotas (Média)	3.467.972	3.499.565	4.231.955	4.348.019	4.477.675
Rendimentos Pagos	29.620.191	33.052.823	34.466.162	36.457.110	38.496.798
Rendimento Anual (R\$/ cota)	8,54	9,44	8,14	8,38	8,60
Rendimento Mensal (R\$/ cota)	0,71	0,79	0,68	0,70	0,72
DY Anual sobre Investimento	12,15%	13,43%	11,58%	11,93%	12,23%
DY Anual sobre PL	10,92%	12,18%	12,71%	13,44%	14,19%

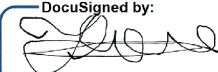
Cenário 03

DRE em R\$	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Receitas	36.535.165	36.412.691	38.655.261	40.781.269	42.971.459
Aquisições	13.154.985	15.958.981	17.190.227	18.480.639	19.883.733
Receitas Ativos Existentes Portfolio	17.894.390	20.453.710	21.465.034	22.300.630	23.087.725
Receitas Caixa	5.485.791	3.479.798	233.857	10.455	45.364
Despesas	-3.656.968	-3.662.987	-4.189.099	-4.324.158	-4.474.660
Taxa de Administração	-525.293	-525.293	-602.988	-622.454	-644.201
Taxa de Gestão	-3.001.675	-3.001.675	-3.445.645	-3.556.883	-3.681.148
Auditoria	-25.000	-26.158	-27.013	-27.850	-28.714
Taxas B3	-35.000	-36.621	-37.818	-38.990	-40.199
Avaliação Anual dos Ativos	-70.000	-73.241	-75.636	-77.981	-80.398
Resultado	32.878.198	32.749.704	34.466.162	36.457.110	38.496.798
PL Médio	300.167.453	300.167.453	344.564.457	355.688.260	368.114.839
Necessidade de Captação	0	0	48.342.848	13.354.434	12.697.380
# Cotas (Média)	3.894.654	3.894.654	4.357.881	4.473.944	4.603.600
Rendimentos Pagos	32.878.198	32.749.704	34.466.162	36.457.110	38.496.798
Rendimento Anual (R\$ / cota)	8,44	8,41	7,91	8,15	8,36
Rendimento Mensal (R\$ / cota)	0,70	0,70	0,66	0,68	0,70
DY Anual sobre Investimento	12,01%	11,96%	11,25%	11,59%	11,89%
DY Anual sobre PL	10,96%	10,91%	11,49%	12,15%	12,83%

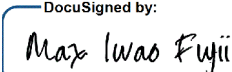
A expectativa de distribuição de rendimentos projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

A estratégia para gerar os resultados estimados acima está apoiada na gestão eficiente dos contratos de aluguel.

A REC Gestão conta com equipe de profissionais que atuam desde a formação da indústria de fundos imobiliários no Brasil, com vasta experiência e comprovado sucesso no setor.

DocuSigned by:

 01C26A8646CD4C6...

Por: Frederico Pessoa Porto

DocuSigned by:

 15A7E807B0C3452...

Por: Max Iwao Fujii

REC Gestão de Recursos S.A.

Rua Elvira Ferraz, nº 250, Sala 216
 Vila Olímpia – CEP 04552-040 – São Paulo/SP
www.rec-gestao.com

ANEXO VII

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA	CNPJ do Fundo:	37.112.770/0001-36
Data de Funcionamento:	10/09/2020	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRRELGCTF008	Quantidade de cotas emitidas:	931.274,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Híbrido Segmento de Atuação: Híbrido Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	CNPJ do Administrador:	13.486.793/0001-42
Endereço:	Rua Iguatemi, 151, 19º andar- Itaim Bibi- São Paulo- SP- 01451-011	Telefones:	(11)31330350
Site:	www.brtrust.com.br	E-mail:	fii@brtrust.com.br
Competência:	12/2020		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Rec Gestão de Recursos S.A	22.828.968/0001-43	Rua Elvira Ferraz 250, cjto 216 – Vila Olímpia - SP.	(11) 4040-4443
1.2	Custodiante: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	Rua Iguatemi, 151, 19º Andar - CEP 01451-011 São Paulo/SP	(11) 3133-0350
1.3	Auditor Independente: GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES	10.830.108/0001-65	Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 105 - 12º Andar Bairro Cidade Monções - São Paulo - CEP 04571-900	(11) 3886-5100
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	New Space - Cotia	Aquisição para renda	40.409.132,90	Recursos próprios / emissão de cotas
	Forma Bens Extrema	Aquisição para renda	36.043.071,28	Recursos próprios / emissão de cotas
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O programa de investimento do Fundo para os exercícios seguintes seguirá a política de investimentos, em conformidade com o regulamento do Fundo.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	No exercício social findo em 31/12/2020, o Fundo, foi apurado o lucro no montante de R\$ 442.660,99, sendo as principais rubricas: Resultado com operações imobiliárias no valor de R\$ 612.006,00; Outras Receitas Financeiras no valor de R\$ 113967,2 e as demais despesas no valor de R\$ 283.312,21.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	A indústria de fundos de investimento imobiliários alcançou um alto crescimento no ano de 2020. O resultado positivo está ligado, entre outros			

	fatores, ao ciclo da taxa de juros (Selic), que apresentou contínuas quedas, finalizando o período em 2,0% ao ano. O juros baixo estimula o setor e a migração de investidores que buscam alternativas à renda fixa.		
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira		
	A expectativa dos agentes de mercado é de elevação da Taxa Selic ao longo de 2021, chegando a 4,0% ao ano no final do ano, de acordo com o Boletim Focus, emitido pelo BACEN em 08/03/2021. Elevações de juros tendem a reduzir a atividade, mas o patamar de 4,0% ao ano de juros ainda pode ser considerado benigno para o segmento de fundos imobiliários, que de forma geral proporciona retornos superiores e isentos de imposto de renda para pessoa física (respeitados determinados critérios).		
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)
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	
	New Space - Cotia	41.809.483,04	SIM
	Forma Bens Extrema	39.021.149,58	SIM
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação		
	Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada, conforme instrução CVM 516, Art. 7º §1º. Os imóveis são avaliados conforme laudo de avaliação efetuado por consultor independente contratado pelo administrador.		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	Não possui informação apresentada.		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	Rua Iguatemi nº 151 19º andar Bairro Itaim Bibi Cidade de São Paulo Estado de São Paulo WWW.BRLTRUST.COM.BR		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais 30 Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	A Taxa de Administração será composta pelo valor equivalente a 1,175% (um inteiro e cento e setenta e cinco centésimos) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, conforme abaixo definida, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) ("Taxa de Administração") 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"). A Taxa de Administração será paga ao ADMINISTRADOR e à REC, cabendo ao primeiro o valor correspondente a 0,175% (cento e setenta e cinco centésimos por cento) e à REC o valor correspondente a 1% (um por cento), independentemente da função exercida, conforme previsto no artigo 3º, II do Regulamento.		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	148.852,83	0,17%	0,15%
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	Danilo Christóforo Barbieri	Idade: 41
	Profissão:	Administrador de empresas	CPF: 28729710847
	E-mail:	dbarbieri@brltrust.com.br	Formação acadêmica: Administrador de empresas
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período: 0,00
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função: 01/04/2018

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
BRL TRUST DTVM S.A	Desde 01/04/2016	Sócio-Diretor	Administrador fiduciário		
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	1.713,00	766.274,00	82,28%	70,74%	29,26%
Acima de 5% até 10%	1,00	65.000,00	6,98%		100,00%
Acima de 10% até 15%	1,00	100.000,00	10,74%		100,00%
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.				
	A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora http://www.brltrust.com.br				
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	A negociação das cotas do Fundo é realizada exclusivamente por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão S.A.				
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	www.brltrust.com.br				
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.				
	Daniela Assarito Bonifacio Borovicz – CPF: 320.334.648-65 - Diretora responsável pelo Departamento Jurídico.				
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
	As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.				

Anexos

[5.Riscos](#)

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

LAUDOS DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL CAMAÇARI II
E DO IMÓVEL CAMAÇARI III

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Laudo de Avaliação

Siemens

**Rua dos Polímeros, s/nº - Parte A – Polo Petroquímico
Camaçari / BA**

REC Gestão de Recursos S.A

Ref.: 21_31967_Rev01

Junho de 2021

**Rua Libero Badaró, 377
27º Andar - Centro - 01009-000
São Paulo - SP**

**contato@binswanger.com.br
+55 11 2985.1101
www.binswangerbrazil.com.br**



São Paulo, 01 de junho de 2021

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA

Rua Elvira Ferraz, 250 – Cj. 216 – Vila Olímpia – São Paulo/SP

A/C

Sérgio Dias

REF: Imóvel comercial localizado na Rua dos Polímeros, s/nº - Parte A – Polo Petroquímico Camaçari / BA

Atendendo à solicitação do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor de Mercado para Venda** na data-base junho de 2021.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como as metodologias utilizadas para o cálculo dos valores.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS

BINSWANGER BRAZIL



SUMÁRIO	4
1. INTRODUÇÃO.....	5
1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES.....	5
1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES	6
2. DOCUMENTAÇÃO	7
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	9
3.1. LOCALIZAÇÃO	9
3.2. ENTORNO	10
3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos.....	10
3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários	11
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	12
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	13
4.1. QUADRO DE ÁREAS	13
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	14
4.2.1. Terreno.....	14
4.2.2. Construção	15
4.2.3. Reportagem Fotográfica.....	19
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	23
5.1. PANORAMA DE MERCADO.....	24
5.2. CONSIDERAÇÕES ACERCA DO COVID - 19.....	29
5.3. MERCADO INDUSTRIAL / LOGÍSTICO.....	30
6. METODOLOGIA EMPREGADA.....	34
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	38
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO.....	38
7.1.1. Valor de Mercado de Locação.....	40
7.2. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)	41
7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE.....	45
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	46
ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO.....	47
ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA.....	51
ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....	57
ANEXO D – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS	58

SUMÁRIO

INTERESSADO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA

PROPRIETÁRIO CENTRAL DE SOLUÇÕES LOGÍSTICAS LTDA

OCUPAÇÃO Imóvel Ocupado

OBJETIVO Valor de Mercado para Venda

FINALIDADE Determinação de Valor de Ativo

IDENTIFICAÇÃO **CSL_Camaçari**

TIPOLOGIA **Industrial / Logística - Galpão**

OBJETO Endereço Rua dos Polímeros, s/nº- Parte A

Bairro Polo Petroquímico

Cidade/UF Camaçari / BA

Área de Terreno 70.566,42 m²

Área Construída 56.780,49 m²

Área Locável 45.890,43 m²

Idade do Imóvel 10 anos

DATA VISTORIA 13/05/2021

DATA BASE

Junho-2021

AVALIAÇÃO ANTERIOR

Não realizada

TELEFONE (71) 98173-6103

ACOMPANHANTE

Cleide Barbosa

Gerente

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR DE MERCADO PARA VENDA (Renda – Fluxo de Caixa Descontado) **R\$ 105.320.000,00** Cento E Cinco Milhões Trezentos E Vinte Mil Reais

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Locação:	Grau II	Grau III
Renda:	Grau I	n/a

1. INTRODUÇÃO

1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando atender ao objetivo solicitado, **realizamos vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foram possíveis o acesso, foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;
- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no “Sumário Executivo” deste relatório.

1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Matrícula

Número / Cartório:	21.309, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Camaçari - BA
Proprietário:	Central de Soluções Logísticas Ltda
Área de Terreno:	70.566,42 m ²
Área Construída:	10.500,00 m ²
Área Locada:	43.720,43 m ²
Último ato praticado:	AV. 05 – 15/03/2017 - Aditamento de Contrato
Data da última emissão:	24/05/2021
Observação:	-

IPTU

Inscrição Cadastral:	0000104688
Contribuinte:	Central de Soluções Logísticas Ltda
Área de Terreno:	70.566,42 m ²
Área Construída:	56.780,49 m ²
Ano de Exercício:	2021
Testada:	n/i
Observação:	-

Contrato de Locação – 3º aditivo

Locatário:	Siemens Gamesa Energia Renovável Ltda
Área de Terreno:	n/i
Área Construída:	Área 1: 26.605,43m ²
	Área 2: 8.750,00 m ²
	Área 3: 4.340,00 m ²
	Área 4: 2.170,00 m ²
Data de Início Contrato:	Área 1: 14/01/2014
	Área 2: 24/02/2020
	Área 3: 31/01/2017
	Área 4: 01/04/2021
Valor de Locação:	Área 1: R\$ 393.442,35
	Área 2: R\$ 119.912,80
	Área 3: R\$ 69.562,85
	Área 4: R\$ 32.550,00
Prazo:	Área 1: 10 anos
	Área 2: 6 anos
	Área 3: 9 anos
	Área 4: 5 anos
Reajuste:	IPCA
Valor Atualizado:	Área 1: R\$ 393.442,35
	Área 2: R\$ 119.912,80
	Área 3: R\$ 69.562,85
	Área 4: R\$ 32.550,00
Observação:	Referente às áreas 1 a 4

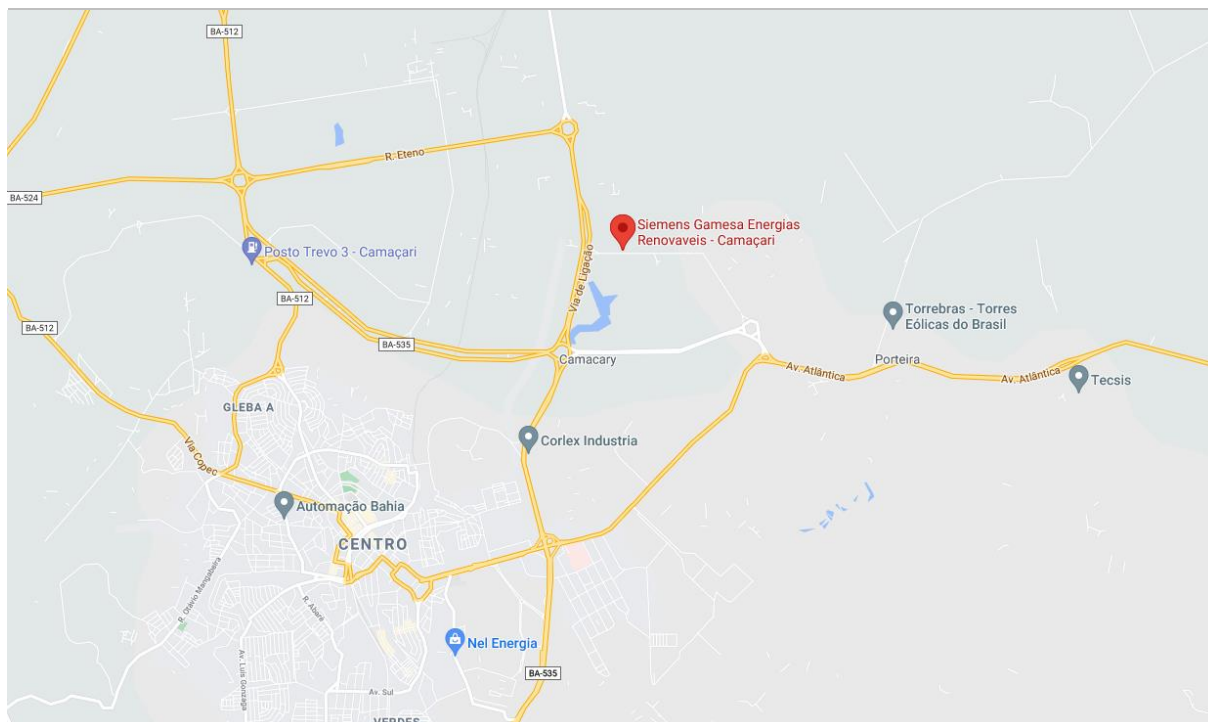
Contrato de Locação

Locatário:	Megalaser Indústria Metalúrgica Ltda
Área de Terreno:	n/i
Área Construída:	4.025,00 m ²
Data de Início Contrato:	01/10/2019
Valor de Locação:	06/09/2052
Prazo:	24 meses
Reajuste:	IGP-M
Valor Atualizado:	R\$ 65.772,17

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 1,3 km da Rodovia BA-535;
- ✓ 4,4 km do centro do município;
- ✓ 26,8 km do Aeroporto Internacional de Salvador;
- ✓ 39,8 km do Porto de Salvador.

3.2. ENTORNO

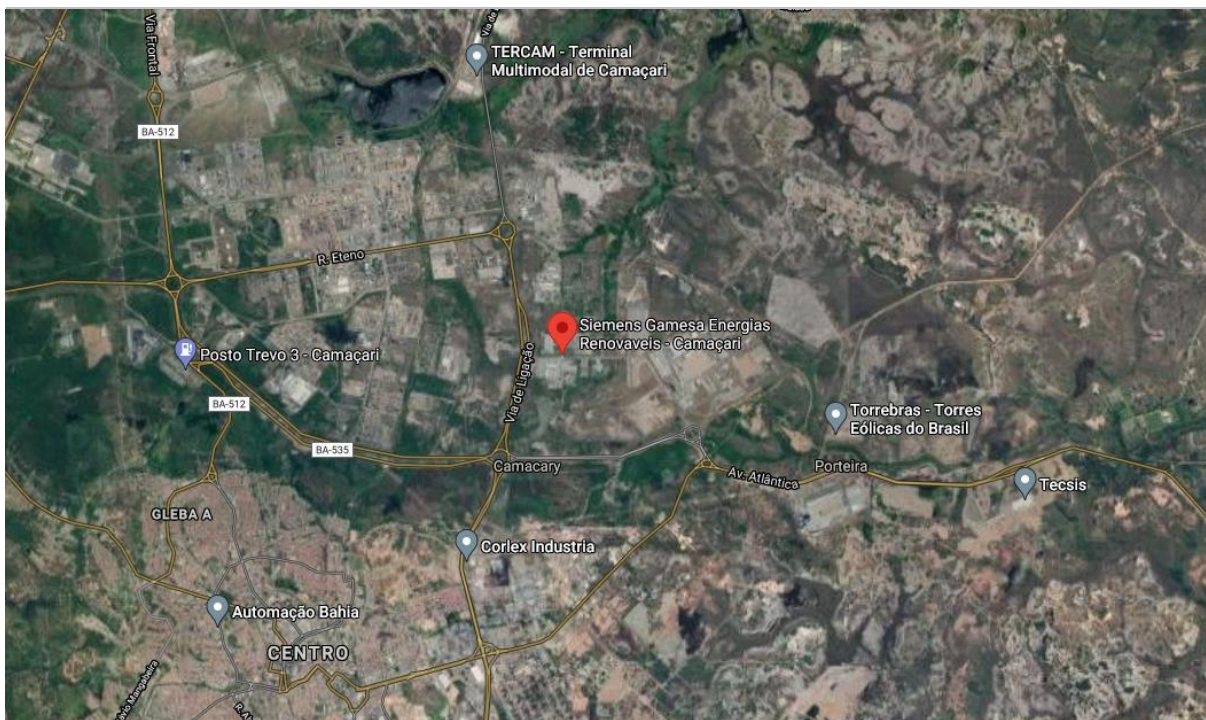


Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Industrial
Densidade de Ocupação:	Horizontal - Baixa
Padrão Econômico:	Médio
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Baixo
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Não observado
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Indústrias de grande porte
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓ Abastecimento de água	✓ Energia elétrica	Escolas
✓ Cisterna / Poço Artesiano	✓ Iluminação pública	Correio
✓ Esgoto pluvial	✓ Telefone	Posto policial
✓ Esgoto sanitário	✓ Fibra ótica	Serviços médicos
Fossa	✓ Arborização	Recreação e lazer
Gás canalizado	✓ Transporte público	Comércio local
✓ Coleta de lixo	Aeroporto	Agências Bancárias
✓ Pavimentação	Rodoviária	Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS



Rua dos Polímeros



Rua dos Polímeros



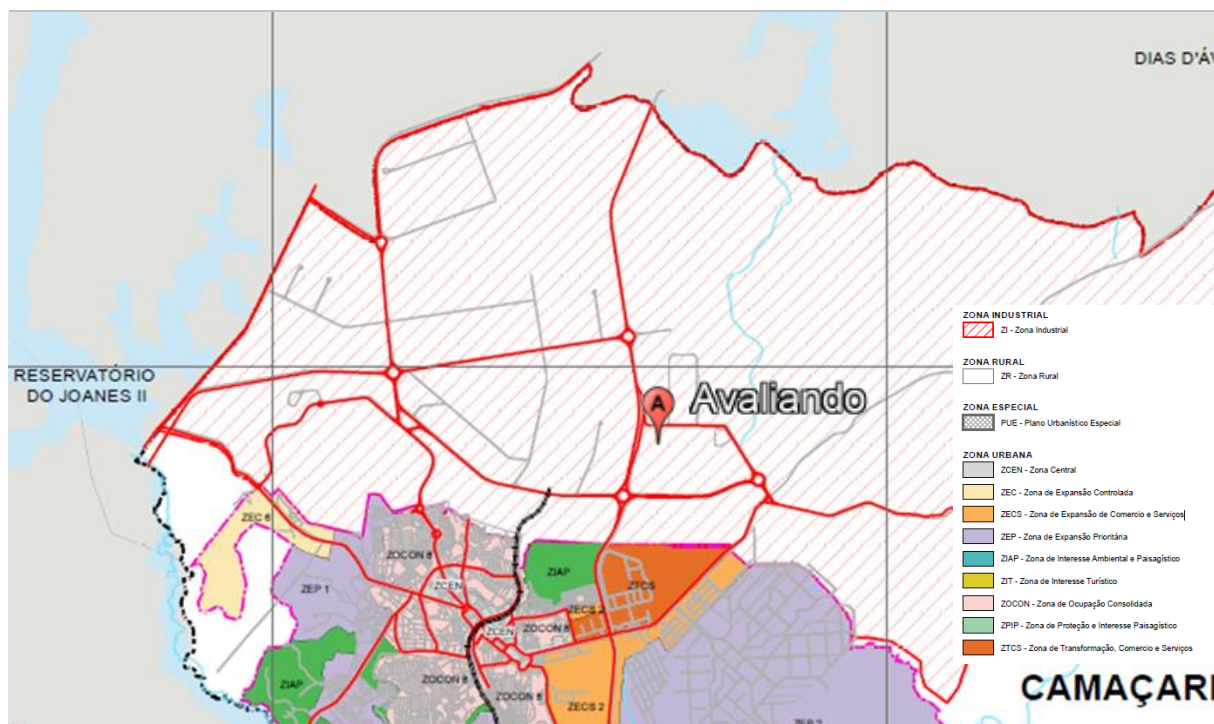
Sem Identificação



Via de Ligação

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Os parâmetros de zoneamento que incidem sobre o imóvel são relacionados a seguir:



Mapa de Zoneamento

Zoneamento	
Legislação	Lei 866 de 11 e Janeiro de 2008 - Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Camaçari e dá outras providências; e Lei Complementar 913 de 03 de Setembro de 2008 - Institui o Código Urbanístico e Ambiental do Município de Camaçari.
Zona de Uso - Descrição	CA. ZI - 1 Polo Industrial de Camaçari
T.O. (Taxa de Ocupação)	n/i
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico n/i Máximo n/i
Gabarito	n/i
Lote Mínimo	n/i
Principais Usos Permitidos	Industrial / Logístico
Principais Usos Vetados	Demais usos
Outros	As leis de ocupação do município informam que o local ao qual o avaliando se encontra pertence ao Zoneamento Industrial. Entretanto, os parâmetros da zona em questão não são mencionados nas leis e anexos presentes no site da prefeitura e não conseguimos contato com esta para obtenção destes dados.

Nota: as informações acima foram obtidas através de consulta informal ao site e funcionários da Prefeitura. Para obtenção de dados precisos sobre zoneamento, uma consulta formal aos órgãos governamentais pertinentes deverá ser realizada, o que não faz parte do escopo do presente trabalho.

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Documentos	Área de terreno (m ²)	Área construída (m ²)	Área privativa (m ²)	Vagas de Garagem
Matrícula	70.566,42	10.500,00	n/a	n/i
IPTU	70.566,42	56.780,49	n/a	n/i
Contratos de Locação	n/i	45.890,43	n/a	n/i
Info cliente	70.566,42	45.890,43	n/a	n/i
ADOTADA EM CÁLCULO	70.566,46	45.890,43	n/a	368

n/i - não informado | n/a - não aplicável

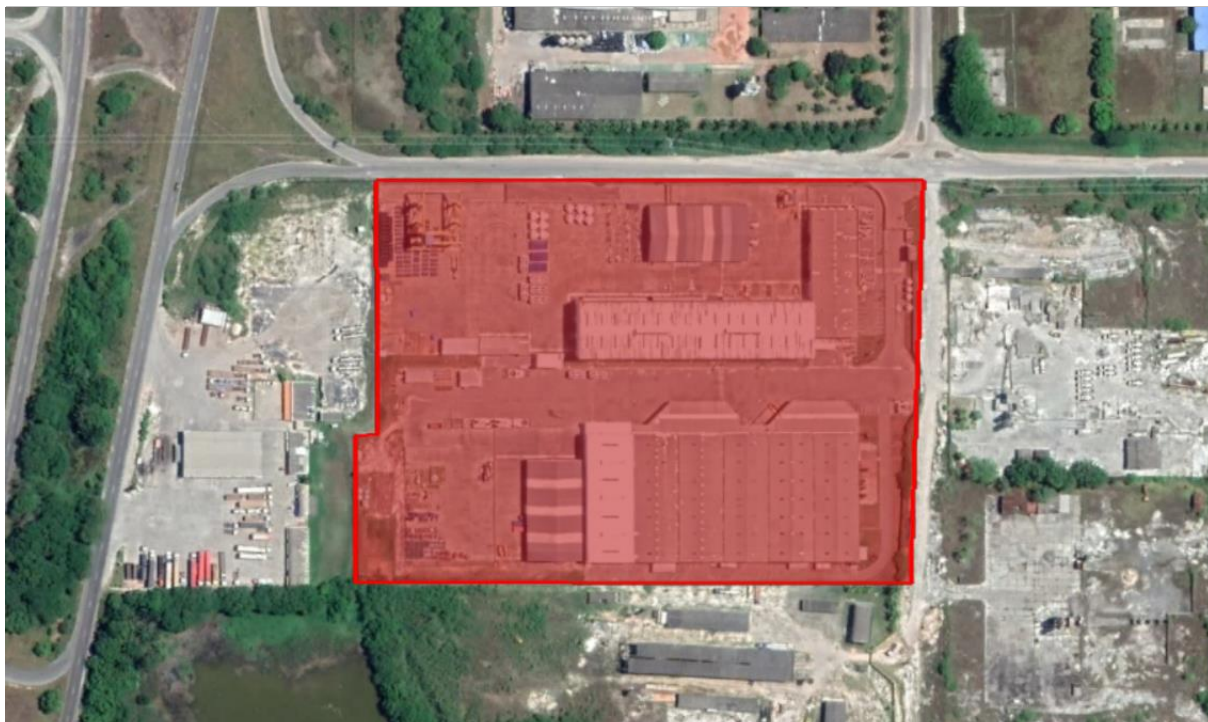
Para efeito de cálculo, foi considerada a Área Locável, extraída dos contratos de locação, conforme detalhado a seguir:

Identificação	Locatário	Área Locável (m ²)
Área 1	Gamesa	26.605,43 m ²
Área 2	Gamesa	8.750,00 m ²
Área 3	Gamesa	4.340,00 m ²
Área 4 (Galpão 10)	Pilkington	2.170,00 m ²
Galpões 8 e 9	Megalaser	4.025,00 m ²
TOTAL		45.890,43 m²

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um condomínio logístico e industrial de Camaçari, atualmente encontra ocupado.

4.2.1. Terreno



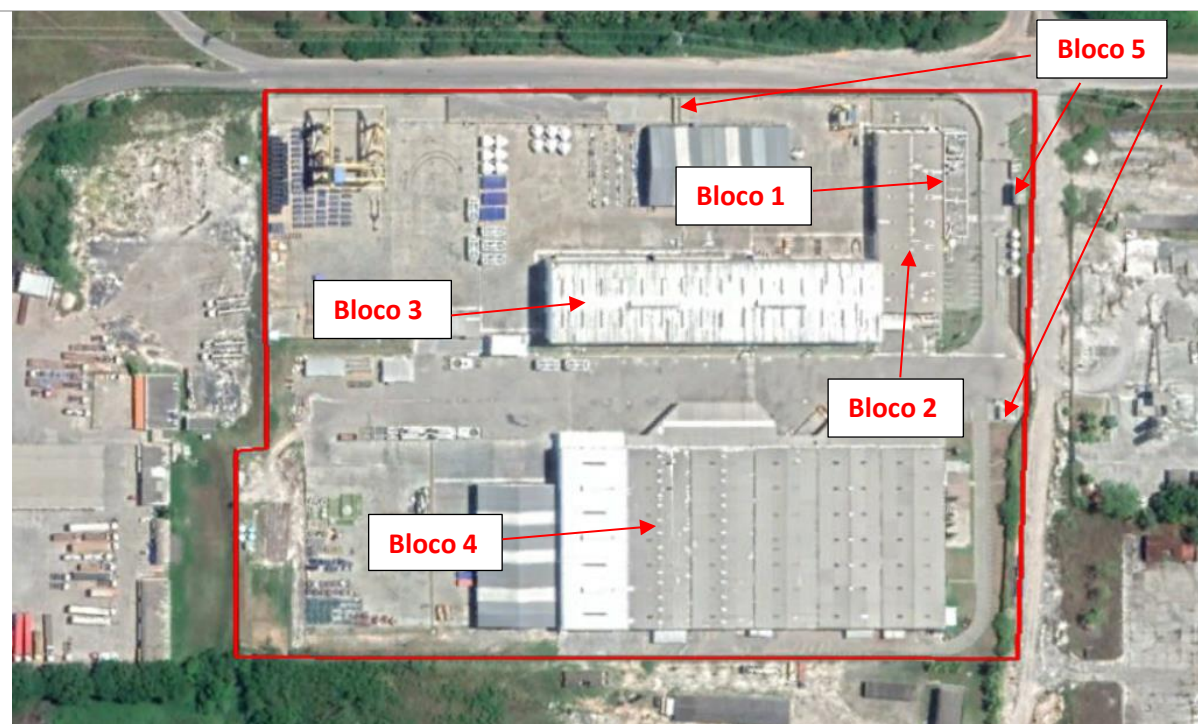
Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal	300,00m – Rua dos Polímeros (estimado Google Earth)
Formato	Irregular
Quantidade de Frentes	2 (dois)
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por muro de alvenaria

4.2.2. Construção

O croqui e planilha a seguir ilustram a disposição das edificações no terreno e características:



Croqui Esquemático do Imóvel

Item BLOCO 1	
Divisões Internas:	Recepção, salas, refeitório, vestiários e sanitários
Nº de Pavimentos	3 Pvtos – Térreo + 2 pvtos tipo
Pé Direito	3,00 m
Estrutura	Pré-moldado de concreto
Cobertura	Laje impermeabilizada
Estrutura da Cobertura	Metálica
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Telhas galvanizadas Blocos de concreto aparente
Esquadrias	Alumínio
Portas	Madeira
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Idade Estimada	10 anos
Paredes Internas	Massa corrida com pintura à latex Cerâmica
Piso	Cerâmica
Forro	Termoacústico Gesso



Item BLOCO 2	
Divisões Internas:	Galpão livre
Nº de Pavimentos	1 Pavimento
Pé Direito	9,00 m
Estrutura	Pré-moldado de concreto
Cobertura	Telhas metálicas
	-
Estrutura da Cobertura	Pré-moldado de concreto
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Elemento vazado de concreto Blocos de concreto aparente
Esquadrias e Vidros	Ferro
Portas	Ferro
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Idade Estimada	10 anos
Paredes Internas	Blocos de concreto aparente
	-
Piso	Concreto de alta resistência
	-
Forro	Sem forro
	-



Item BLOCO 3	
Divisões Internas:	Galpão livre
Nº de Pavimentos	1 Pavimento
Pé Direito	12,00 m
Estrutura	Metálica
Cobertura	Telhas metálicas
	-
Estrutura da Cobertura	Metálica
Fechamento	Chapas metálicas
Fachada	Telhas galvanizadas Elemento vazado de concreto
Esquadrias e Vidros	Ferro
Portas	Ferro
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Idade Estimada	10 anos
Paredes Internas	Telhas galvanizadas
	-
Piso	Concreto de alta resistência
	-
Forro	Sem forro
	-



Item BLOCO 4	
Divisões Internas:	Galpão livre, salas, refeitório, vestiário e sanitários
Nº de Pavimentos	1 Pavimento
Pé Direito	9,00 m
Estrutura	Pré-moldado de concreto
Cobertura	Telhas metálicas
	-
Estrutura da Cobertura	Concreto
Fechamento	Alvenaria de blocos de concreto
Fachada	Alvenaria de blocos de concreto Elemento vazado de concreto
Esquadrias e Vidros	Ferro
Portas	Ferro
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Idade Estimada	10 anos
Paredes Internas	Blocos de concreto aparente Cerâmica
Piso	Concreto de alta resistência Cerâmica
Forro	Sem forro Termoacústico



Item BLOCO 5	
Divisões Internas:	Portaria, guarita, salas e sanitários
Nº de Pavimentos	1 Pavimento
Pé Direito	3,00 m
Estrutura	Concreto
Cobertura	Telhas de fibrocimento
	-
Estrutura da Cobertura	Concreto
Fechamento	Alvenaria de blocos de concreto
Fachada	Blocos de concreto aparente
	-
Esquadrias e Vidros	Ferro
Portas	Ferro
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Idade Estimada	10 anos
Paredes Internas	Blocos de concreto aparente Cerâmica
Piso	Cerâmica
	-
Forro	Perfilados de PVC
	-



Especificações Técnicas

As informações a seguir foram observadas *in loco* e fornecidas durante a vistoria.

Tipo	Uso
Circulação Vertical	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 elevador no prédio administrativo da marca Atlas Schindler, com capacidade para 8 pessoas ou 600kg; ▪ 1 Escada social no prédio administrativo; ▪ 1 Escadas não pressurizada no prédio administrativo.
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Circuito de TV e portaria com controle de acesso.
Sistema de Prevenção de Incêndio	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sistema de incêndio interligado ao reservatório. ▪ Hidrantes e extintores; ▪ Alarme de incêndio.
Ar Condicionado	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ar condicionado tipo Split nas áreas administrativa.
Outros	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Piso nivelado à laser. ▪ Balança Toledo com capacidade para 100.000kg ▪ Pé Direito 12m na armazenagem.

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Vista Geral - Entrada



Vista Geral



F Vista Geral



Vista Geral - Fachada



Vista Geral - Fachada



Vista Geral - Recepção



Vista Geral - Administrativo



Vista Geral - Administrativo



Vista Geral – Sala de descanso



Vista Geral - Refeitório



Vista Geral – Fachada



Vista Geral



Vista Geral – Fachada



Vista Geral



Vista Geral - Fachada



Vista Geral – Galpão 5



Vista Geral – Galpão 6



Vista Geral – Galpão 6



Vista Geral – Galpão 7



Vista Geral – Galpão 8



Vista Geral – Galpão 9



Vista Geral – Galpão 9



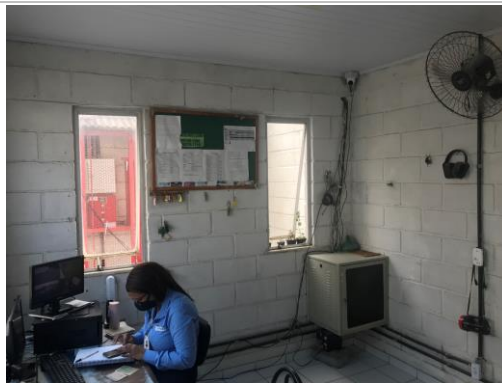
Vista Geral – Galpão 10



Vista Geral -10



Vista Geral – Portaria



Vista Geral – Portaria



Vista Geral – Entrada de Serviço



Vista Geral – Pátio



Vista Geral – Balança



Vista Geral – Subestação



Vista Geral – Casa de bombas – Combate a incêndio



Vista Geral – Estação de tratamento de esgoto

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
Camaçari / BA		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial [2020]	785,42 km ²	693,45 km ²	1.525,54 km ²
População Estimada [2020]	304.302 hab.	2.886.698 hab.	38.017 hab.
PIB (R\$ mil) [2018]	R\$ 23.822.597,74	R\$ 63.526.092,49	R\$ 1.257.475,94
PIB per Capita [2018]	R\$ 81.105,66	R\$ 22.232,68	R\$ 23.513,94
IDH [2010]	0,694	0,759	0,659
Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Média	Para Locação	n/a
Demanda	Média	Para Venda	Média
Risco de Invasão	Baixa	Vocação	Industrial / Logística
Análise de SWOT			
Pontos Fortes:		Pontos Fracos:	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Construção de Qualidade / Atual; ✓ Bom pé direito; ✓ Boa Localização e Acesso. 		<ul style="list-style-type: none"> ✓ Não observado. 	
Oportunidades:		Ameaças:	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Forte demanda para locação na região. 		<ul style="list-style-type: none"> ✓ Revenda limitada a poucos investidores; ✓ O mercado imobiliário reage de forma mais lenta que o mercado financeiro e, no momento, ainda não temos como mensurar o impacto da crise provocada pela COVID 19. 	

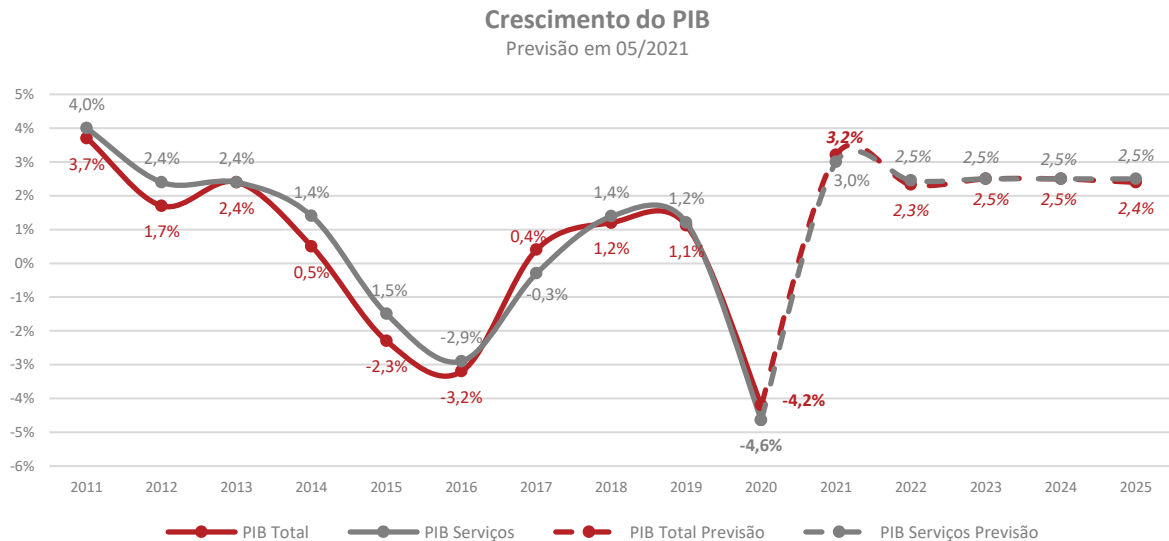
5.1. PANORAMA DE MERCADO

ECONOMIA

Os diversos impasses políticos nacionais e as instabilidades internacionais, além da pandemia do COVID-19 que assola o mundo todo, têm influenciado no desempenho da economia do país.

A projeção de crescimento do PIB para o ano de 2020 sofreu reduções sistemáticas ao longo do ano, com pequena reação positiva no último trimestre. Em janeiro a expectativa estava próxima de 2,30% (Bacen), já em maio estava em -5,89% (Bacen). Após o encerramento do ano, a retração do PIB de 2020 foi aferida em -4,20%, demonstrando uma desaceleração do crescimento do país ao compararmos com o ano de 2019.

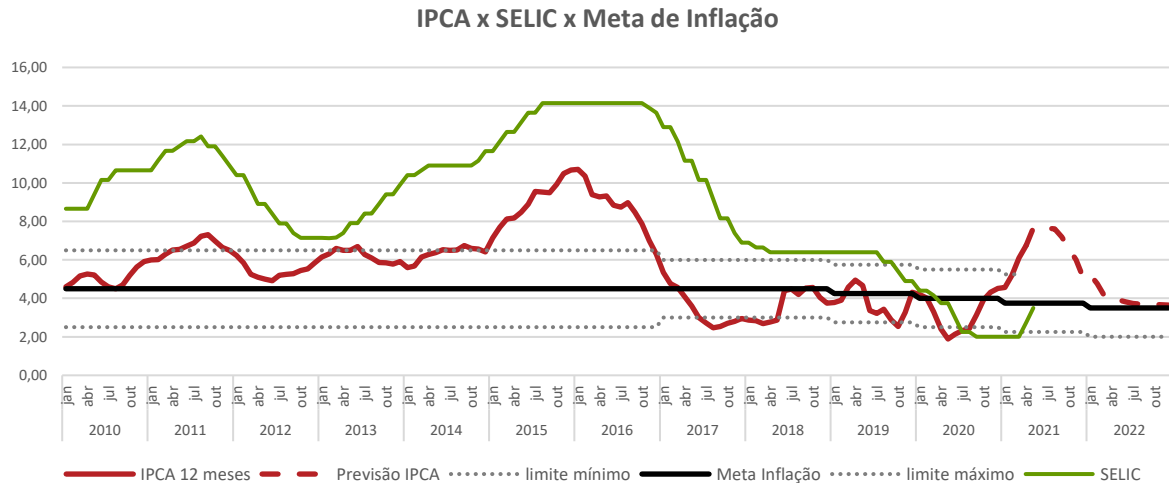
O setor de serviços e comércio representa cerca de 70% do valor adicionado do PIB do país (DataSebrae, 2019) e foi um dos setores mais afetados pela pandemia do COVID-19. Consequentemente, a curva deste setor, que apresenta o mesmo comportamento do PIB Total, colaborou para a forte queda observada em 2020:



Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – maio/2021

As projeções para o futuro indicam ainda crescimento tímido, com PIB Total em torno de 2,50% a.a. entre 2022 e 2025. Para o ano de 2021, a previsão é de crescimento do PIB Total em 3,21%, indicando uma previsão de recuperação em relação ao complicado ano de 2020.

Em relação à inflação e projeções futuras de taxas de juros, nota-se a tendência em manter baixos índices de IPCA e taxa SELIC, que atingiu os índices mais baixos da série histórica em 2020, atualmente fixada em SELIC de 3,50%. O IPCA acumulado dos últimos 12 meses apresentava índice de 6,76% em março de 2021, se mantendo acima da meta de inflação de 3,75%.



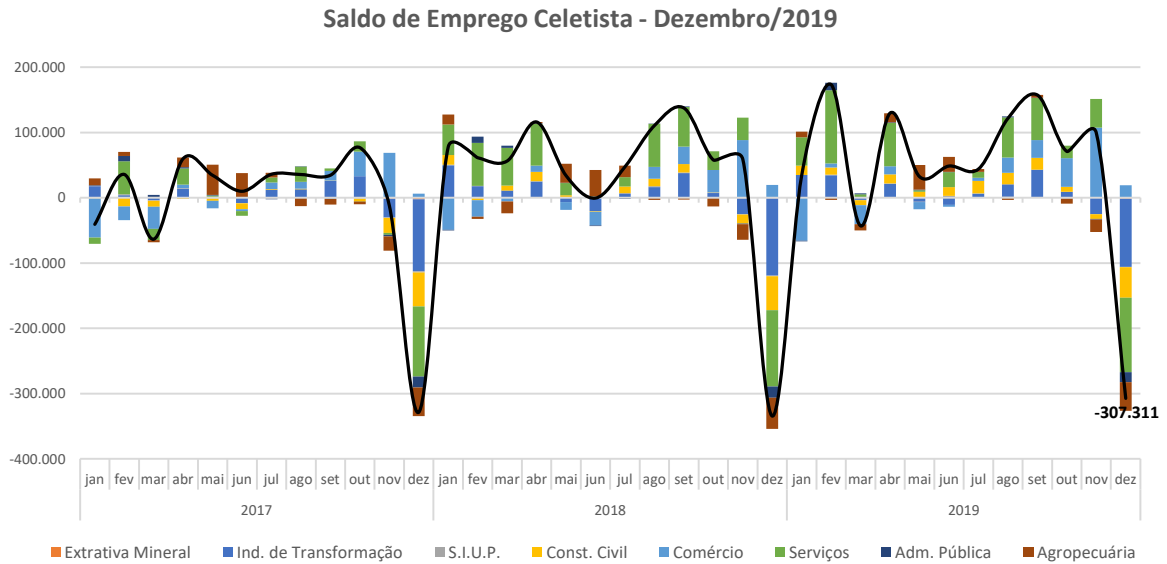
Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – maio/21

Embora a atividade econômica mostrasse sinais de recuperação em 2019 e início de 2020, com inflação controlada e juros baixos, ressaltamos alguns aspectos relevantes que ainda justificam a desconfiança do mercado quanto à sua capacidade de recuperação:

- ✓ Instabilidade cambial, gerada principalmente pela disputa comercial entre Estados Unidos e China;
- ✓ Cenário político-econômico da Argentina, terceiro maior parceiro comercial do Brasil, causando impacto nas exportações brasileiras;
- ✓ Incertezas quanto às reformas estruturais (Previdência, tributária, entre outras);
- ✓ Desdobros de investigações em andamento envolvendo membros do alto escalão do Governo e empresários;
- ✓ Fragilidade na infraestrutura básica, tais como baixos padrões de eficiência e competitividade global para portos, aeroportos e ferrovias, além de riscos de racionamentos de energia e água, afetando diretamente todos os setores da economia;
- ✓ Pandemia do COVID-19, que desacelerou a economia do mundo todo, em razão do fechamento do comércio e fronteiras, quarentena e *lockdown* para a população;
- ✓ Isolamento político-sanitário do Brasil frente a outros países devido ao mal enfrentamento da pandemia do COVID 19.

TRABALHO FORMAL

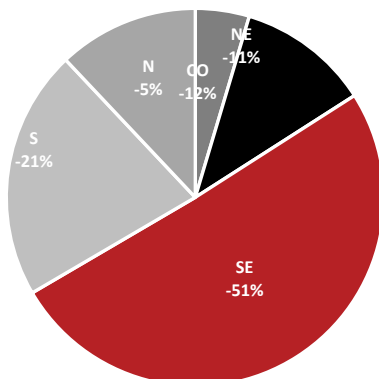
- ✓ De acordo com o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), o emprego formal no Brasil apresentou retração em dezembro de 2019, registrando saldo negativo de 307.311 novos postos de trabalho, acompanhando a tendência dos meses de dezembro dos anos anteriores.



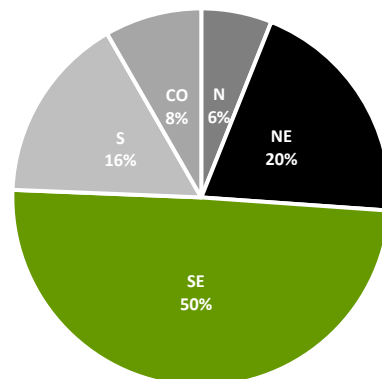
Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil – maio/21

- ✓ No recorte geográfico, verificou-se que todas as regiões apresentaram saldo de emprego positivo em 2019, o que indicava tendência de crescimento.
- ✓ Porém, os dados oficiais não têm sido mais divulgados desde dezembro 2019, em que se espera uma retração ainda maior no mercado de trabalho, em função da pandemia do COVID-19.

Novos postos de trabalho por Região - Dezembro/2019



Participação no estoque da Construção Civil - Dezembro/2019

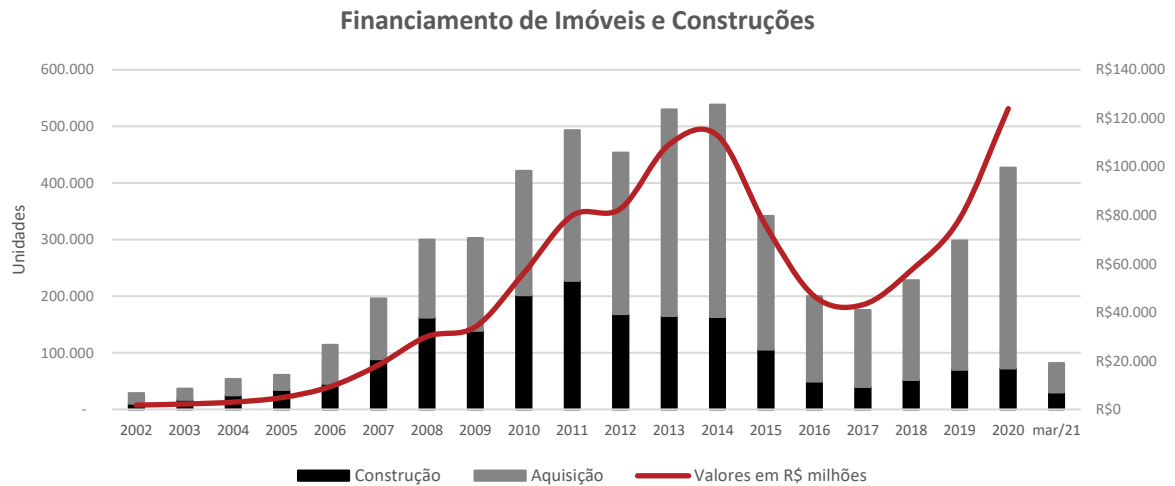


Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil – maio/2021

ASPECTOS DE MERCADO IMOBILIÁRIO

O mercado imobiliário brasileiro sofreu com a crise político-econômica recente, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego e redução da atividade econômica, além - é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade do momento.

O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução a partir de 2014. Do ano de 2017 em frente, observamos o início de uma retomada do setor. O volume negociado em 2020 foi 43% superior ao de 2019. Já em 2021, o volume negociado em março foi 219% superior ao observado no mesmo mês do ano anterior.



Fonte: ABECIP. Editado por Binswanger Brazil – maio/21

Atualmente, a CEF¹ disponibiliza modalidades de financiamento habitacional com três fatores de correção diferentes: TR, IPCA e Prefixado. Para aquisição de imóvel novo ou usado, pode-se optar por juros de 2,95% a 4,95% + IPCA, juros de 3,99% a 5,39% + rendimento da Poupança, juros de 6,25% a 8% + TR ou Prefixado de 8% a 9,75%. Para compra de terreno, construção, reforma e ampliação se mantém a opção de juros 6,5% a 8,5% corrigidos pela TR.

O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia, da confiança dos consumidores, da disponibilidade de crédito e de situações específicas de cada segmento ou região geográfica.

¹ <https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/financiamento-de-imoveis/Paginas/default.aspx>

Em linhas gerais, o mercado imobiliário nacional entrou no ano de 2021 em início de recuperação. Alguns parâmetros, tais como a diminuição de estoque das construtoras e crédito imobiliário mais acessível ilustram tal situação. De certo modo, pode se dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional segue paralela à conjuntura macroeconômica.

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, mesmo com o cenário de paralização global da economia em 2020, em função da pandemia do COVID-19, neste momento o mercado imobiliário em geral se encontra no estágio de recuperação.

O momento é de colocar estratégias em prática, aproveitar oportunidades e obter sucesso até a fase subsequente, de expansão. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.



Fonte: Binswanger Brazil – maio/21

5.2. CONSIDERAÇÕES ACERCA DO COVID - 19

Desde que a OMS (Organização Mundial de Saúde) declarou, em 11 de março de 2020, o “novo coronavírus” (COVID-19) como uma “Pandemia”, temos visto governantes de todo o Mundo adotando medidas para contenção de contágio, impactando diretamente sobre a economia local e global.

Grande parte dos países de todo o mundo vem adotando medidas de quarentena e “lockdown” quando níveis de contaminação aumentam, na tentativa de preservar o sistema de saúde e garantir atendimento à população enquanto se implanta processo de vacinação e imunização.

Estas medidas vêm impactando diretamente sobre diversos setores da economia, principalmente pelas incertezas geradas e decisões sendo tomadas à medida dos acontecimentos. De qualquer forma, é de consenso mundial a necessidade urgente de retorno da atividade econômica, na medida do possível e com diversas restrições sanitárias e protocolos para evitar aglomerações.

Alguns setores foram mais afetados do que outros, refletindo diretamente no mercado imobiliário. No início da quarentena, houve sensível redução em lançamentos imobiliários, apesar da atividade construtiva se manter, dentro do possível. Houve devolução de espaços de escritórios, lojas, apartamentos, entre outros e renegociações de contratos de locação. Por outro lado, atividades relacionadas a *e-commerce* tiveram bom desempenho, com destaque para o setor logístico.

Porém, toda a dinâmica ao redor da COVID-19 ainda é uma questão em aberto.

A avaliação de imóveis trata de uma ciência que depende de interpretação de mercado e, neste momento de incertezas, entendemos que haverá forte volatilidade de preços, aumentando o desafio no embasamento da pesquisa de mercado e julgamento de valor do imóvel.

Efetuamos nossas análises de forma criteriosa e responsável, com base em informações disponíveis na data da avaliação. Porém, diante deste cenário sem precedentes e com indícios de que valores expressos em um momento podem variar rapidamente, recomendamos cautela em processos de tomada de decisão e que este relatório seja mantido sob constante revisão.

5.3. MERCADO INDUSTRIAL / LOGÍSTICO

A Binswanger realiza pesquisas de caráter trimestral em condomínios de galpões industriais e logísticos de classes A+/A e B por todo o país, acompanhando o desempenho do mercado imobiliário nestes ativos.

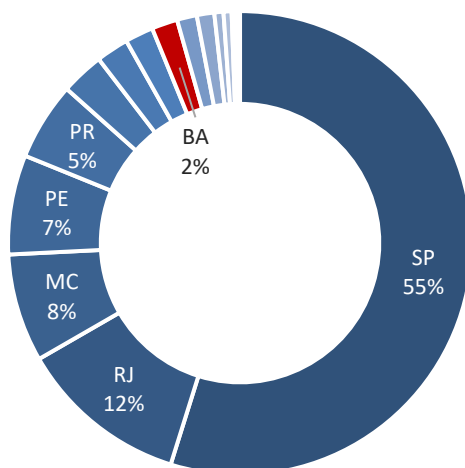
O estado da Bahia é dividido em quatro regiões industriais: Camaçari, Feira de Santana, Salvador e Simões Filho. As regiões somam nove condomínios industriais e logísticos monitorados pela Binswanger Brazil, sendo cinco deles A+/A e quatro de classificação B. O estoque do estado corresponde a 1,8% do estoque nacional.

Para as análises a seguir utilizaremos a data-base março/2021, referente aos resultados consolidados do 1º trimestre de 2021.

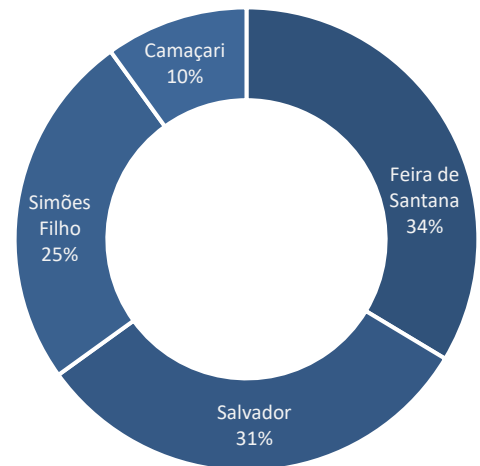
Estoque

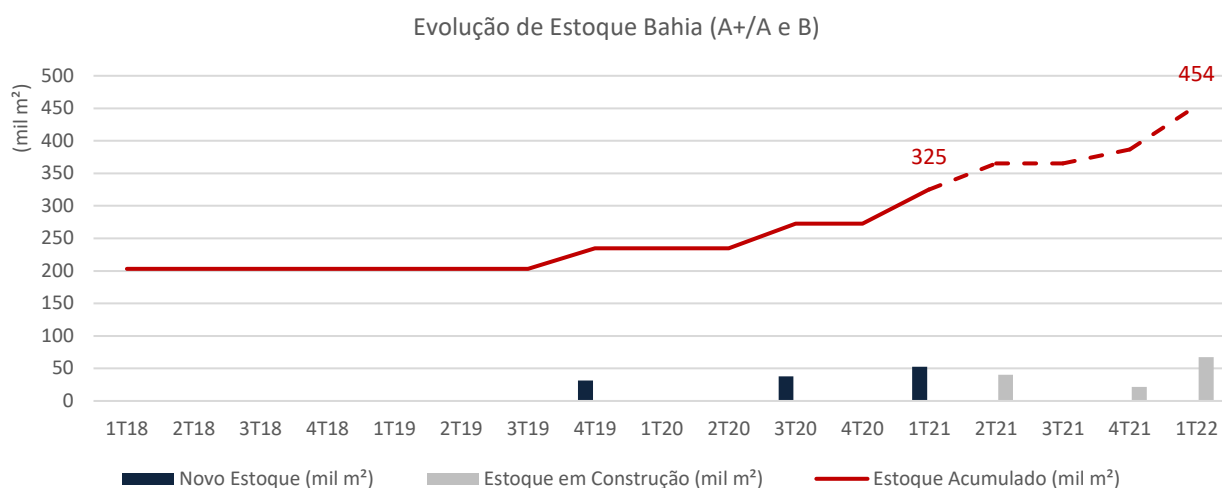
De acordo com o fechamento do 1º trimestre de 2021, atualmente o mercado da Bahia possui aproximadamente 325 mil m² construídos de condomínios A+/A e B, conforme classificação utilizada pela Binswanger Brasil. Em comparação com o mercado nacional, trata-se de um dos menores mercados em termos de volume de estoque.

Participação Estoque por UF (%)



Participação Estoque por Região BA (%)





Taxa de Vacância

A taxa de vacância da Bahia é de 7,3%, o que é considerado um valor baixo pelo mercado, e que vem caindo continuamente desde o final de 2019, apesar do crescimento do estoque. A região Simões Filho apresenta a maior taxa de vacância, com 44,7%, impulsionada pela entrega de 35 mil m² do condomínio Aratulog no trimestre atual, que já apresenta 55,3% de taxa de ocupação.

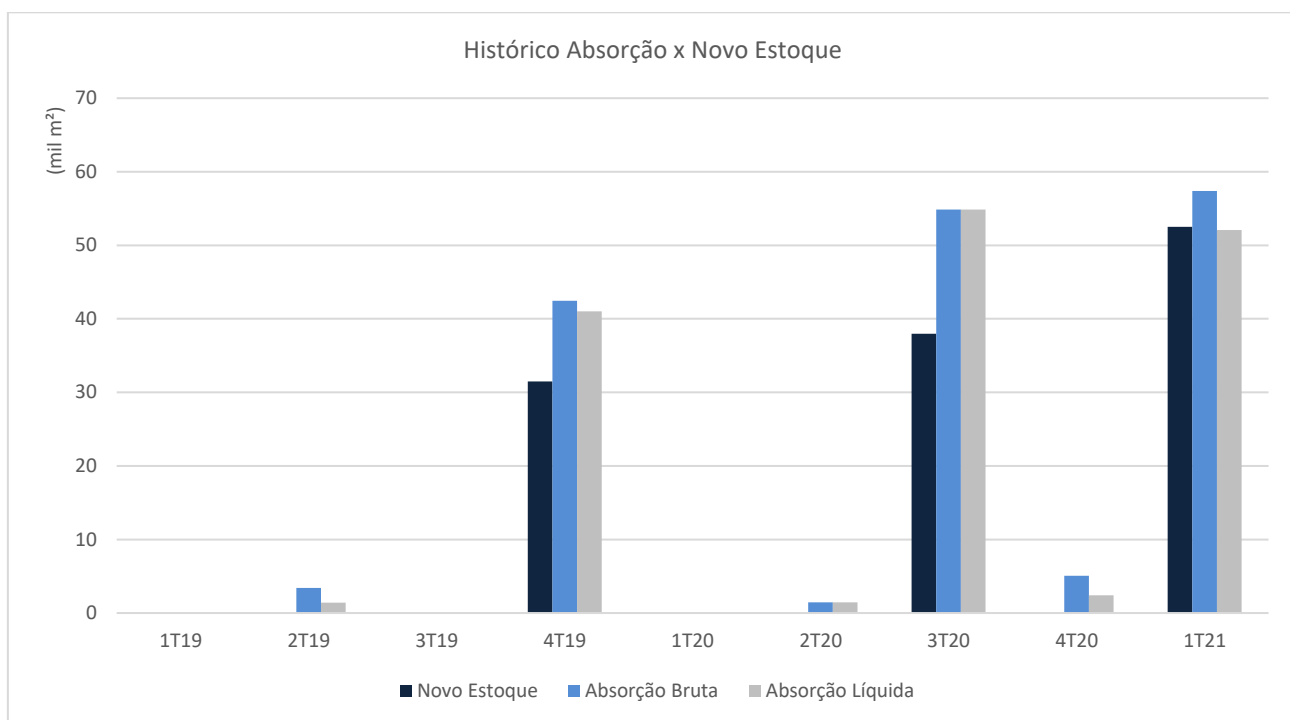
Até início do ano que vem é prevista a entrega de uma expansão de mais de 67 mil m² neste empreendimento, o que pode gerar aumento considerável na taxa, a depender da velocidade de absorção do estoque pelo mercado.

O estado representa um dos m² mais caros do país, impulsionado pelos preços praticados em Salvador, que ultrapassam os R\$30,00/m²/mês. Entre as quatro regiões apenas Camaçari é a única apresenta Preço Médio Pedido abaixo da média nacional de R\$19,37/m².

Região	Estoque (mil m ²)	Vacância (%)	Preço Médio Pedido (R\$/m ²)
Camaçari	32,4	17,4	17,50
Salvador	102,3	2,6	31,60
Feira de Santana	109,3	0,0	-
Simões Filho	81,2	19,0	25,00

Absorção

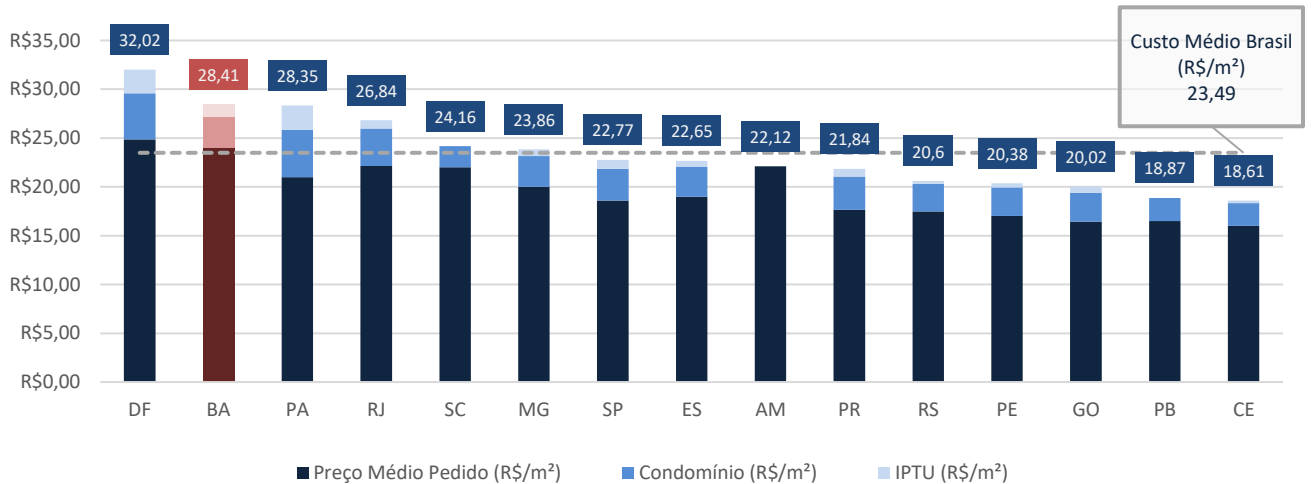
Nos últimos quatro trimestres, o mercado da Bahia teve uma absorção líquida de 111 mil m², superando em 180% a somatória dos quatro trimestres anteriores (2T19-1T20). As locações foram impulsionadas pela disponibilidade de novo estoque no período, Aratulog e Bresco adicionaram 91 mil m² ao estoque da região e foram responsáveis por 58% do volume total locado.



Custo de Ocupação

O custo de ocupação baiano é o segundo maior do país (R\$28,41/m²/mês), encontrando-se bem distante dos valores praticados nos grandes mercados brasileiros e, portanto, distante da média nacional.

Apesar da probabilidade de aumento na taxa de vacância com as entregas previstas até o segundo trimestre de 2022, a tendência é de que o custo de ocupação se mantenha em patamares altos, pois 71% do estoque futuro concentra-se no segmento A+/A

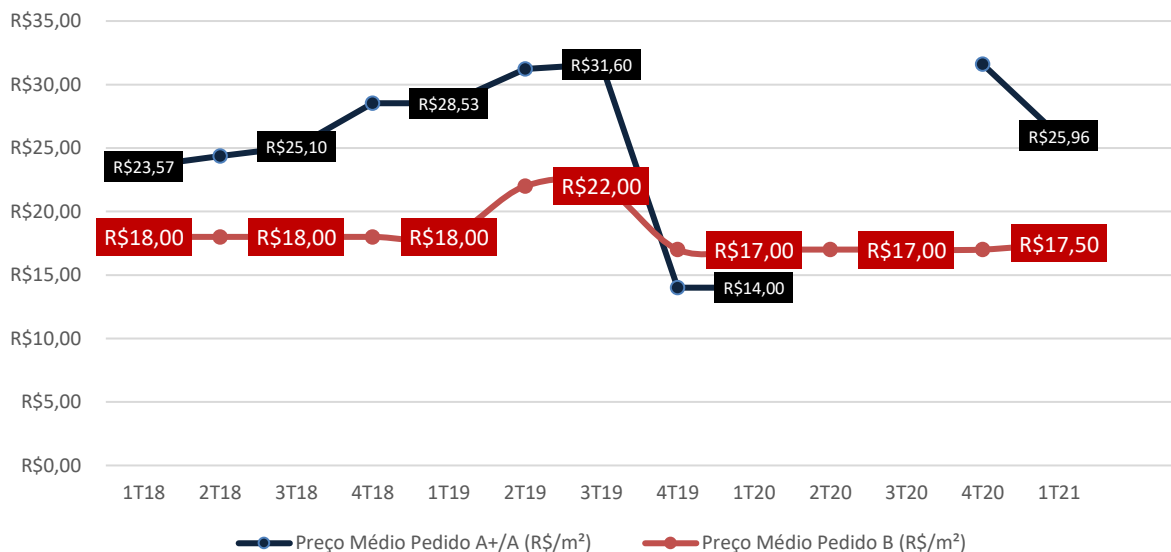
Custo Médio de Ocupação por UF 1T21 (R\$/m²)

Valor de Locação (A+, A, B)

Após o segmento A+/A atingir o pico de R\$31,60/m² no terceiro trimestre de 2019, houve uma queda para R\$14,00/m² no trimestre seguinte pela disponibilidade de apenas um condomínio, em Feira de Santana. Em seguida, o segmento A+/A passou por dois trimestres com ocupação plena e sem preços disponíveis.

Excetuando o terceiro trimestre de 2019, o segmento B manteve preços médios entre R\$17,00/m² e R\$18,00/m². No trimestre atual, o segmento A+/A apresentou preço médio pedido 48% acima do segmento B.

Preços Médios Pedidos Bahia (A+/A x B)



6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seus valores obtidos pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Metodologia Acessória)	Valor de Mercado de Locação
✓ Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado para Venda

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

O **método comparativo direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através de **Tratamento por Fatores** ou **Inferência Estatística**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.
- ✓ A técnica de **Inferência Estatística** consiste em partir de uma amostra coletada em pesquisa de mercado, contendo elementos comparáveis, para deduzir uma expressão algébrica que traduza a variação do valor do imóvel na região.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

“Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis”. Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda e as ferramentas fundamentais dessa técnica são:

- ✓ **Renda Direta:** analisa a relação entre a receita estabilizada de um ano e o valor de aquisição da propriedade, do ponto de vista do investidor. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa compatível com o mercado e o risco imobiliário.
- ✓ **Fluxo de Caixa Descontado:** o valor do imóvel é aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor de venda do imóvel ao término do fluxo (perpetuidade) é calculado pela capitalização de sua receita líquida e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção de risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- ✓ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- ✓ não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com “especial” interesse na propriedade em questão.

METODOLOGIA APLICADA

Os preços praticados para venda de imóveis industriais e logísticos estão diretamente relacionados aos contratos de locação vigentes em cada imóvel, já que as transações são realizadas entre investidores, que visam a rentabilidade do imóvel. A precificação dos valores é intrinsecamente ligada ao valor de locação dos contratos vigentes, bem como ao prazo de contrato e outras condições de mercado. Locações fechadas em períodos de crise, com valores abaixo de mercado, tendem a compor um preço mais baixo para venda. Ao contrário, locações estabelecidas em períodos de *boom* imobiliário, tendem a supervalorizar os valores de venda dos imóveis.

Conforme observado pelo Eng^o Hélio R. de Caires, no livro Engenharia de Avaliações – volume 2, IBAPE/SP 2014, “o método comparativo atende bem a uniformidades, e não a singularidades”. No mercado imobiliário de imóveis industriais e logísticos há particularidades que devem ser consideradas na precificação do imóvel, principalmente no que diz respeito ao valor de locação e condições de contrato praticados em cada imóvel, já que o valor deriva dos benefícios futuros produzidos por um determinado bem.

Diante do exposto, o melhor método para obtenção do valor para venda é o **Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado**, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação dos espaços.

Este método alcança o valor presente líquido do imóvel através do fluxo de caixa descontado, tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, extraindo-se as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final do período de análise.

Trata-se do método mais indicado para avaliação dos denominados Empreendimentos de Base Imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores baseada na exploração do imóvel, cujo valor advém de seu desempenho operacional.

O item 7.4 da NBR 14653-Parte 4: 2002, determina que a identificação do valor do empreendimento e a escolha da metodologia deve ser feita de acordo com a finalidade da avaliação, conforme tabela reproduzida abaixo:

Método	Valor patrimonial	Valor econômico	Valor de desmonte	Valor de mercado
Comparativo direto de dados de mercado	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa de taxas de juros, taxas de crescimento, receitas e despesas de referência	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa direta do valor do empreendimento, em mercados específicos
Involutivo	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável
Evolutivo	Estimativa do valor patrimonial do empreendimento	Não aplicável	Estimativa do valor das partes do empreendimento, com fator de comercialização adequado	Estimativa do valor do empreendimento, com fator de comercialização adequado
Renda	Estimativa do valor de partes ou componentes do empreendimento, tais como: terrenos, jazidas, culturas, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento	a) cálculo do valor presente da venda das diversas partes ou componentes do empreendimento; b) estimativa do valor de partes ou componentes, tais como: terreno, jazida, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento em mercados onde as transações sejam efetuadas com base neste tipo de análise

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foi utilizado para obtenção do valor de locação, porém não é o método que melhor atribui o valor para venda deste tipo de empreendimento, pois seu valor está intrinsicamente associado ao desempenho operacional.

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função do padrão construtivo de suas construções e benfeitorias. Utilizamos como base o estudo “Valores De Edificações De Imóveis Urbanos – 2017 (VEIU)” e o estudo “Índices de Unidades Padronizadas - 2019 (IUP)”, elaborados pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, que permite a comparação de edificações de padrões distintos, na aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
	Classificação	Min	Med	Max
Galpão Econômico		0,518	0,609	0,700
Galpão Simples		0,982	1,125	1,268
Galpão Médio		1,368	1,659	1,871
Galpão Superior		Acima de 1,872		

Fator depreciação (Idade x Estado de Conservação)

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função de sua idade e estado de conservação, com base no critério de Ross Heidecke e IBAPE/SP.

Idade: As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Estado de conservação: Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

7.1.1. Valor de Mercado de Locação

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m ²)	14,00	16,47	18,94

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de mercado de locação.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, onde:

Vu = Valor Unitário adotado **R\$ 16,47**

A = Área construída (m²) 45.890,43 m²

V = Valor Total R\$ 755.815,38

VALOR TOTAL ARREDONDADO R\$ 755.800,00

7.2. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)

O avaliando teve seu Valor de Mercado para Venda apurado pelo **Método da Renda**, onde o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais, a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada. A taxa de desconto é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

Para determinação do valor de venda do imóvel elaboramos fluxos de caixa, simulando seu desempenho, e levando em conta as principais premissas de mercado e contratos de locação vigentes:

Identificação	Nome do Locatário	Data de Início de Contrato	Data do Último Reajuste	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)
Área 1	Siemens Gamesa	14/01/14	01/04/21	14/01/24	393.442,35	14,79
Área 2	Siemens Gamesa	24/02/20	01/04/21	31/03/26	119.912,80	13,70
Área 3	Siemens Gamesa	31/01/17	01/04/21	31/03/26	69.562,85	16,03
Área 4 – Galpão 10	Pilkington	01/04/21	01/04/21	31/03/26	32.550,00	15,00
Galpões 8 e 9	Megalaser	01/10/19	01/10/19	30/09/21	65.772,17	16,34

As principais premissas de mercado são descritas a seguir:

- **Valor de Mercado para Venda:** resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado.
- **Valor de locação contrato vigente:** os valores vigentes estão indicados no quadro anterior.
- **Valor de locação para novos contratos e imóveis vagos:** Todos os galpões encontram-se ocupados, por este motivo não consideramos locação para novos contratos.
- **Revisional:** conforme contrato de locação, os locatários têm direito a revisional para valor de mercado. Para contratos vigentes, adotamos o valor médio apurado pelo Método Comparativo.
- **Período de análise:** 120 meses.
- **Período do contrato:** contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes e novos contratos terão prazo de 60 meses.
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** este item não foi aplicado, pois o imóvel encontra-se inteiro ocupado.

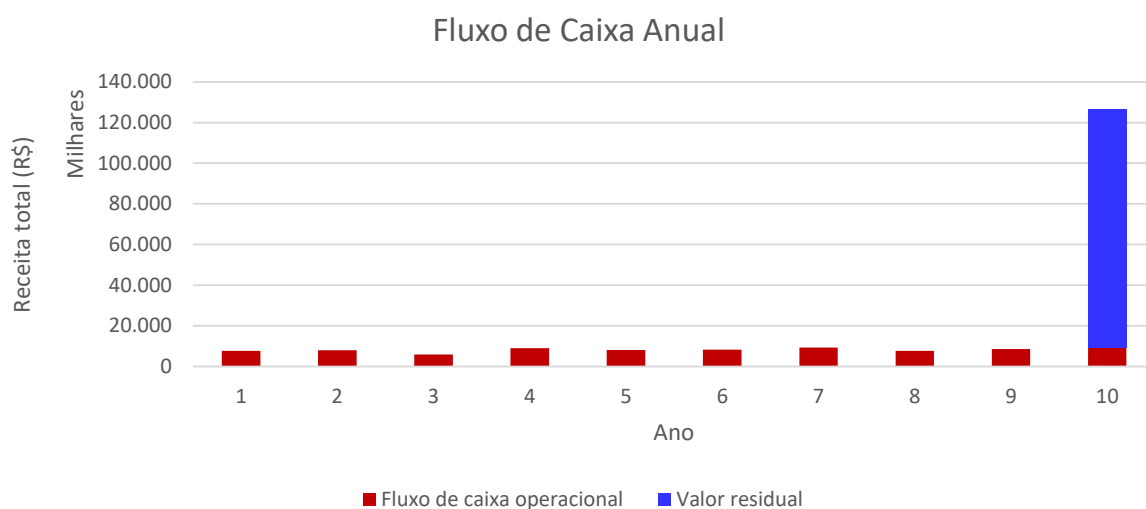
- **Vacância após 1º contrato:** consideramos a probabilidade de 50% dos locatários atuais permanecerem no imóvel após o término do contrato, portanto, estimamos 2 meses de vacância.
- **Carência inicial:** este item não é aplicado, pois os conjuntos encontram-se ocupados.
- **Carência após 1º contrato:** consideramos a probabilidade de 50% dos locatários atuais permanecerem no imóvel após o término do contrato, portanto, estimamos 2 meses de carência.
- **Descontos:** Não recebemos informações sobre descontos.
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotamos uma valorização de 1% ao ano sobre valor de mercado a partir do 1º ano do fluxo, e para os demais contratos consideramos a valorização após o término do contrato existente.
- **Vacância Constante:** para o período de análise não foi considerada taxa de vacância constante.
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda após 10º ano.
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação.
- **Comissão de venda:** considerado 3% sobre o valor de venda do imóvel.
- **Condomínio:** R\$ 2,80/m², considerado apenas em meses de vacância (conforme média do Rent Roll enviado pelo cliente).
- **IPTU:** R\$ 1,25/m², considerado apenas em meses de vacância (conforme carnê IPTU 2021).
- **Inadimplência Constante:** não considerada.
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** devido à idade da construção, estimamos 1,5% sobre receita (em meses de receita positiva).
- **Gestão de Contratos:** considerado 0,5% sobre receita.
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 8,75% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 8,25% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

Resultados

Sendo assim, o valor de venda com base em sua renda, em números redondos, é de:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa Descontado)	R\$ 105.320.000,00	Cento E Cinco Milhões Trezentos E Vinte Mil Reais
------------------------------------	-------------------------------------	---------------------------	--

O Fluxo de Caixa anual detalhado encontra-se a seguir:



Siemens Gamesa

	Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Total de receitas		7.914.391	8.181.117	8.181.117	6.763.979	9.250.159	8.491.050	8.832.055	9.501.050	8.127.344	9.247.987	9.463.103	85.772.236
Receita de Locação Corrigida		8.046.975	8.181.117	7.657.977	6.763.979	9.250.159	8.752.588	9.232.939	9.501.050	8.597.145	9.717.787	9.463.103	88.400.840
Desconto de locação		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Carência		-132.584	0	0	-893.998	0	-261.537	-400.884	0	-469.801	-469.801	0	-2.628.604
Total de despesas		-255.887	-163.622	-789.043	-789.043	-185.003	-293.542	-533.860	-190.021	-378.252	-645.364	-251.123	-3.685.718
Comissão de locação		-66.292	0	0	-446.999	0	0	-331.211	0	0	-469.801	0	-1.314.302
Condomínio		-22.540	0	0	-148.990	0	-85.456	-22.540	0	-148.990	0	-42.728	-471.245
IPTU		-10.093	0	0	-66.714	0	-38.265	-10.093	0	-66.714	0	-19.133	-211.012
Inadimplência		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRA		-117.721	-122.717	-94.755	-94.755	-138.752	-127.366	-127.513	-142.516	-121.910	-131.673	-141.947	-1.266.869
Gestão de contratos		-39.240	-40.906	-31.585	-31.585	-46.251	-42.455	-42.504	-47.505	-40.637	-43.891	-47.316	-422.290
Receita líquida operacional		7.658.505	8.017.495	8.017.495	5.974.936	9.065.155	8.197.508	8.298.195	9.311.029	7.749.093	8.602.623	9.211.981	82.086.518
Valor de Venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	120.236.240	120.236.240
Comissão de venda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.005.906	-3.005.906
Valor residual		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	117.230.334	117.230.334
VPL (Valor Presente Líquido)		-105.320.315											
Fluxo de caixa		7.658.505	8.017.495	8.017.495	5.974.936	9.065.155	8.197.508	8.298.195	9.311.029	7.749.093	8.602.623	126.442.315	199.316.853
Fluxo de caixa acumulado		7.658.505	15.675.999	21.650.995	21.650.995	30.716.091	38.913.599	47.211.793	56.522.823	64.271.915	72.874.538	199.316.853	199.316.853

Nota: Este fluxo anual é meramente ilustrativo, o VPL é calculado pelo fluxo mensal apresentado no anexo.

7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

A seguir apresentamos uma análise de sensibilidade onde provocamos flutuações no cenário referencial para análise de impactos nos indicadores, com análise do efeito de flutuação em duas variáveis:

- A taxa de desconto será variada de – 0,50% a + 0,50%;
- O valor de locação será variado de – 5% a + 5%;

		Valor de locação - Consolidado									
		13,18	14,00	14,82	15,65	16,47	17,29	18,12	18,94	19,76	
		-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%	
Taxa de desconto	7,25%	-1,50%	100.255.574	104.302.496	108.349.418	112.396.339	116.443.261	120.490.183	124.537.105	128.584.026	132.630.948
	7,75%	-1,00%	97.035.864	100.918.260	104.800.657	108.683.054	112.565.450	116.447.847	120.330.244	124.212.641	128.095.037
	8,25%	-0,50%	93.958.320	97.683.927	101.409.534	105.135.141	108.860.748	112.586.355	116.311.962	120.037.569	123.763.176
	8,75%	0,00%	91.015.723	94.591.871	98.168.019	101.744.167	105.320.315	108.896.463	112.472.611	116.048.759	119.624.907
	9,25%	0,50%	88.201.258	91.634.897	95.068.535	98.502.173	101.935.812	105.369.450	108.803.088	112.236.727	115.670.365
	9,75%	1,00%	85.508.492	88.806.210	92.103.928	95.401.646	98.699.364	101.997.082	105.294.800	108.592.519	111.890.237
	10,25%	1,50%	82.931.346	86.099.394	89.267.442	92.435.490	95.603.538	98.771.586	101.939.634	105.107.681	108.275.729

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa Descontado)	R\$ 105.320.000,00	Cento E Cinco Milhões Trezentos E Vinte Mil Reais
------------------------------------	-------------------------------------	---------------------------	--

Binswanger Brazil
CREA: 494866

DocuSigned by:
Nilton Molina Neto
A2076C0355CE46C...
Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor
CREA: 506.893.304-8

DocuSigned by:
Isabela Dora Costa Monastersky
A2076C0355CE46C...
Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-1



ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Pesquisa

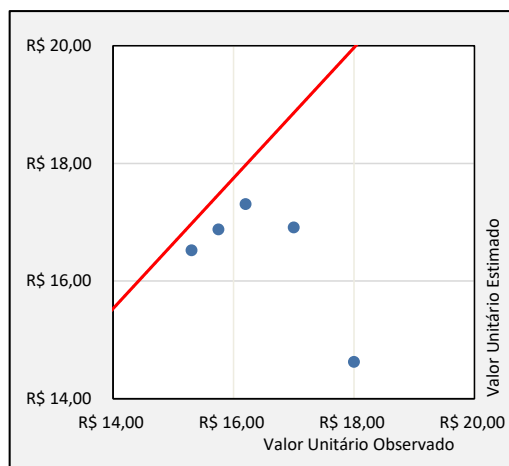
Item	Endereço	Índice Local	Áreas		Construções				Contato		
			Área construída (m²)	Índice Local	Vida Útil	EC	Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Imobiliária	Contato	Telefone
Aval.	Rua dos Polímeros, s/n, parte A	100	45.890,43 m²	100	80 anos	c - regular	c - regular	galpão superior	-	-	-
1	Avenida Parafuso, KM 13,5	110	5.522,00 m²	110	80 anos	b - entre novo e regular	b - entre novo e regular	galpão médio	-	SIILA	-
2	Avenida Parafuso, KM, 13,5	110	5.522,00 m²	110	80 anos	b - entre novo e regular	b - entre novo e regular	galpão médio	-	SIILA	-
3	Via de Ligação, 933	100	21.000,00 m²	100	80 anos	a - novo	a - novo	galpão médio (+)	Djair Venício de Bastos e Silva	Djair	(71) 99120-4433
4	Bloco 100 - Polo Industrial de Camacari	95	17.995,00 m²	95	80 anos	a - novo	a - novo	galpão superior	Classe A	Gonçalves Campos	(19) 98820-0767
5	Via de Ligação	100	6.000,00 m²	100	80 anos	d - entre regular e reparos simples	d - entre regular e reparos simples	galpão médio (+)	Ponto Quatro	-	(71) 3333-8000

Cálculo

Item	Área construída (m ²)	Valores			Homogeneização (Fatores)				Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Fator final	
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK		
1	5.522,00 m ²	R\$ 96.635,00	0,90	R\$ 15,75/m ²	0,909	1,103	0,962	0,974	R\$ 15,34/m ²
2	5.522,00 m ²	R\$ 93.874,00	1,00	R\$ 17,00/m ²	0,909	1,103	0,962	0,974	R\$ 16,56/m ²
3	21.000,00 m ²	R\$ 378.000,00	0,90	R\$ 16,20/m ²	1,000	1,000	0,948	0,948	R\$ 15,36/m ²
4	17.995,00 m ²	R\$ 306.000,00	0,90	R\$ 15,30/m ²	1,053	1,000	0,944	0,996	R\$ 15,25/m ²
5	6.000,00 m ²	R\$ 120.000,00	0,90	R\$ 18,00/m ²	1,000	1,000	1,102	1,102	R\$ 19,84/m ²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	5	Área construída (m ²)	45.890,43 m ²
Graus de liberdade:	4	Idade:	10 anos
tc (tabelado):	1,533	Vida útil:	80 anos
Amplitude:	R\$ 2,69/m ²	Padrão:	galpão superior
Limite inferior:	R\$ 15,12/m ²	Conservação:	c - regular
Média:	R\$ 16,47/m ²	Média Saneada	
Limite superior:	R\$ 17,81/m ²	Limite inferior (-30%):	R\$ 11,53/m ²
		Média:	R\$ 16,47/m ²
		Limite superior (+30%):	R\$ 21,41/m ²
Intervalo - Elementos utilizados			
Valor mínimo:	R\$ 15,25/m ²		
Valor máximo:	R\$ 19,84/m ²		
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 14,00/m ²	R\$ 14,00/m ²	
Média:	R\$ 16,47/m²	R\$ 16,47/m²	
Limite superior:	R\$ 18,94/m ²	R\$ 18,94/m ²	



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau					
		III	Pontos (3)	II	Pontos (2)	I	Pontos (1)
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3 ✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3	5	2 ✓	3	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3 ✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3 ✓	0,50 a 2,00	2	0,40 a 2,50*	1

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação 11

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

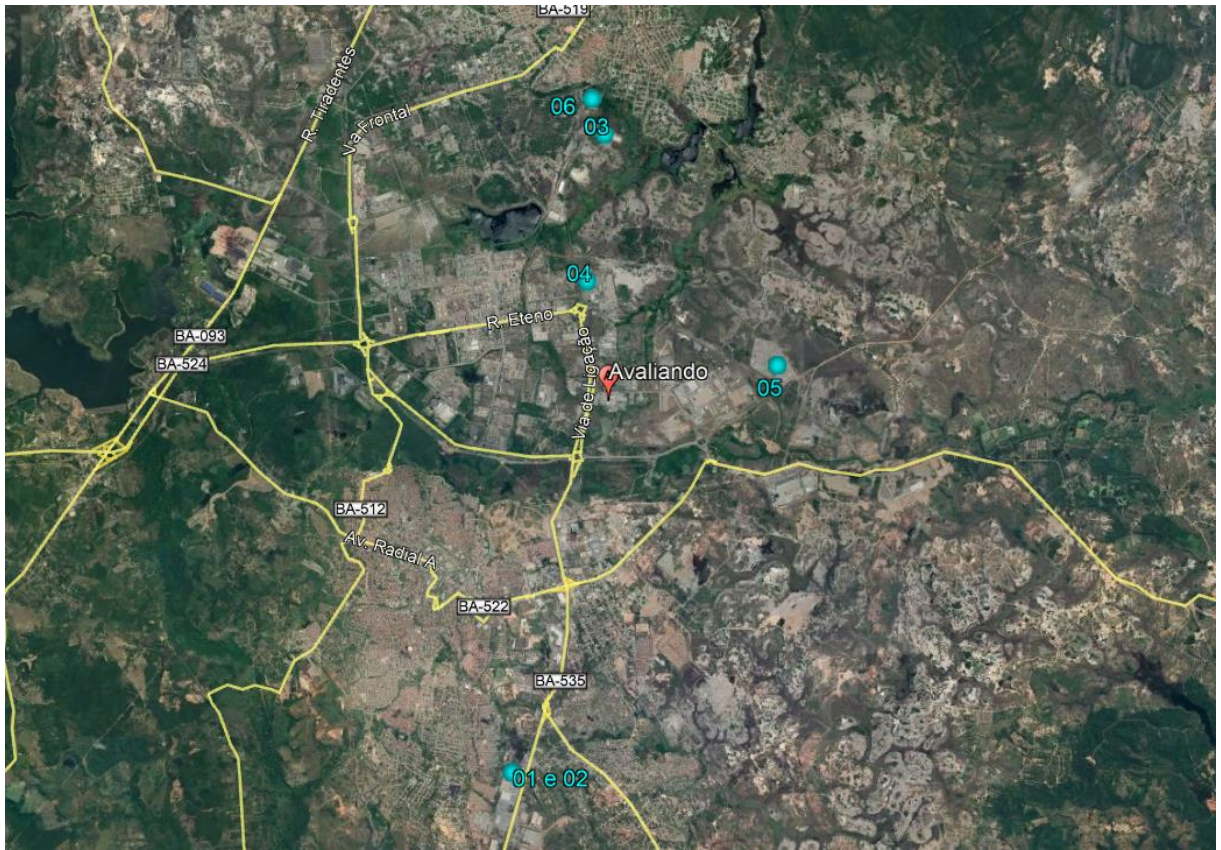
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II GRAU DE PRECISÃO: Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5

Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -4 (Empreendimentos)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade									
Item	Atividade	Para identificação de valor							
		Grau III		Grau II		Grau I			
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3	✓	Simplificada, com base nos indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais		
2	Análise das séries históricas do empreendimento	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 quantitativa para um prazo mínimo de 12 meses	1	✓
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta			Da conjuntura		Sintética da conjuntura	1	✓
4	Taxas de desconto	Fundamentada			Justificada		Arbitrada	1	✓
5	Escolha do Modelo	Probabilístico			Determinístico associado aos cenários		Determinístico		
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3	✓	Simplificada		Rendas Líquidas		
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5			Mínimo de 3		Mínimo de 1	1	✓
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico			Simulação com identificação de elasticidade por variável		Simulação única com variação em torno de 10%		
9	Análise de risco	Risco fundamentado			Risco justificado		Risco arbitrado	1	✓
Pontuação								11	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (Para identificação de valor):								Grau I	

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

Graus	Para identificação de valor		
	III	II	I
Pontos mínimos	22	13	7
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

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Devido ao tamanho e quantidade de documentos recebidos, deixaremos de anexá-los neste relatório. Em caso de necessidade, os mesmos se encontram em nossos arquivos para consulta.

ANEXO D – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS

A Binswanger Brazil

A Binswanger é uma organização internacional de consultoria imobiliária com mais de 80 anos de tradição. Criada nos Estados Unidos em 1931, a companhia assiste a clientes corporativos em mais de 100 países, nos cinco continentes.

Durante os anos 1990, a consultoria iniciou um programa de expansão internacional, formando alianças estratégicas com organizações imobiliárias em todo o mundo, período em que se estabeleceu também no Brasil, maior mercado imobiliário da América Latina.

Fundada em 1997, a Binswanger Brazil nasceu como escritório regional da rede, e em pouco mais de duas décadas se consolidou como uma das principais fornecedoras de serviços imobiliários para o mercado corporativo brasileiro.

Com sede em São Paulo, a companhia conta atualmente com uma das melhores estruturas imobiliárias em operação no país e oferece assistência de alcance global para todo o território nacional em um balcão único para clientes em diversos setores da economia.

Mais do que atender às necessidades de clientes, a Binswanger Brazil oferece linha completa de soluções imobiliárias e projetos personalizados para atender a todas as etapas dos processos imobiliários de seus parceiros de negócio.

Currículos



Nilton Molina Neto - CEO

Graduado em Engenharia de Produção Mecânica pelo Instituto Mauá de Tecnologia, Nilton é CEO da Binswanger Brazil desde 2015. Em sua trajetória profissional em grandes grupos corporativos, teve a oportunidade de acompanhar projetos industriais em empresa multinacional americana, participar de projetos comerciais de uma das maiores empresas da indústria de celulose do país e gerenciar projetos de construção naval para indústria de óleo e gás, onde coordenou mais de 150 funcionários.



Isabela Monastersky (MRICS) - Diretora Técnica

Há mais de 20 anos no mercado imobiliário, Isabela possui ampla experiência nas áreas de avaliação, consultoria e transações imobiliárias. Nesse período, exerceu funções de liderança em empresas como Colliers, Newmark Knight Frank e Dworking. Possui MBA em Real Estate (USP-2010), e pós-graduação em Perícias de Engenharia e Avaliações (FAAP-1998), e ocupa - desde 2018 - a Diretoria de Consultoria e Avaliação, onde analisa portfólios imobiliários de grandes incorporadores, fundos imobiliários e de pensão e investidores.

Laudo de Avaliação

**Galpão Comercial – Cencosud
Via de Ligação, 855-1176
Camaçari / BA**

REC GESTÃO

Ref.: 21_32504_Rev01

Setembro de 2021

Rua Libero Badaró, 377
27º Andar - Centro - 01009-000
São Paulo - SP

contato@binswanger.com.br
+55 11 2985.1101
www.binswangerbrazil.com.br



São Paulo, 04 de outubro de 2021

REC Gestão

Rua Elvira Ferraz, 250 – Cj. 216 – Vila Olímpia

A/C

Marcelo Costa Santos

***REF: Galpão comercial localizado na Via de
Ligação, 855 – 1176 – Parque Petrópolis –
Camaçari / BA.***

Atendendo à solicitação do REC GESTÃO DE RECURSOS S.A., a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)** na data-base setembro de 2021.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como a metodologia utilizada para o cálculo dos valores.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS

BINSWANGER BRAZIL



SUMÁRIO	4
1. INTRODUÇÃO.....	5
1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES.....	5
1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES	6
2. DOCUMENTAÇÃO	7
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	8
3.1. LOCALIZAÇÃO	8
3.2. ENTORNO	9
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	11
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	12
4.1. QUADRO DE ÁREAS	12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	13
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	18
5.1. CONSIDERAÇÕES ACERCA DO COVID - 19.....	19
5.2. MERCADO INDUSTRIAL / LOGÍSTICO.....	20
6. METODOLOGIA EMPREGADA.....	24
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	28
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO.....	28
7.2. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)	31
7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE.....	35
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	36
ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO.....	37
ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA.....	41
ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....	44
ANEXO D – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS.....	45

SUMÁRIO

INTERESSADO	REC GESTÃO		
PROPRIETÁRIO	SOCIEDADE SIMPLES NOSSA SENHORA DA CONCEIÇÃO IMÓVEIS E ADM LTDA.		
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado		
OBJETIVO	Valor Justo para Venda		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	Cencosud		
TIPOLOGIA	Comercial - Galpão		
OBJETO	Endereço	Via de Ligação, 855-1176	
	Bairro	Parque Petrópolis	
	Cidade/UF	Camaçari / BA	
	Área de Terreno	47.718,25 m ²	
	Área Construída	30.746,81 m ²	
	Vagas Garagem	443	
	Idade do Imóvel	10 anos	
DATA VISTORIA	23/09/2021	DATA BASE	setembro-2021
TELEFONE	(71) 98801-0178	ACOMPANHANTE	Andrea / Matheus
	(71) 99287-1784		Adm / Eng

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa Descontado)	R\$ 88.313.000,00	Oitenta E Oito Milhões Trezentos E Treze Mil Reais
-------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	---

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Locação:	Grau II	Grau III
Renda:	Grau I	n/a

1. INTRODUÇÃO

1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, **realizamos vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foram possíveis o acesso, foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;
- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no “Sumário Executivo” deste relatório.

1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Matrícula

Número / Cartório:	6.759, do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Camaçari / BA
Proprietário:	Sociedade Simples Nossa Senhora da Conceição Imóveis e Administração Ltda.
Área de Terreno:	47.718,25 m ²
Área Construída:	22.591,40 m ²
Último ato praticado:	R-10/6.759 datado em 13 de maio de 2020
Data da última emissão:	08 de junho de 2021

IPTU

Inscrição Cadastral:	0000105887
Contribuinte:	Sociedade Simples Nossa Senhora da Conceição Imóveis e Adm. Ltda.
Área de Terreno:	47.718,75 m ²
Área Construída:	23.084,37 m ²
Ano de Exercício:	2021

Contrato de Locação

Locatário:	Cencosud Brasil Comercial Ltda.
Área de Terreno:	47.718,25 m ²
Área Construída:	23.720,00 m ²
Data de Início Contrato:	01/10/2015
Valor de Locação:	R\$ 400.000,00
Prazo:	180 meses
Reajuste:	IGP-M/FGV
Valor Atualizado:	R\$ 543.084,00, válido para data-base de outubro/21

Habite-se Alvará Nº200/2020

Área de Terreno:	47.718,75 m ²
Área Construída:	31.606,66 m ²
Nº de Vagas:	443
Data de Emissão:	15 de dezembro de 2020

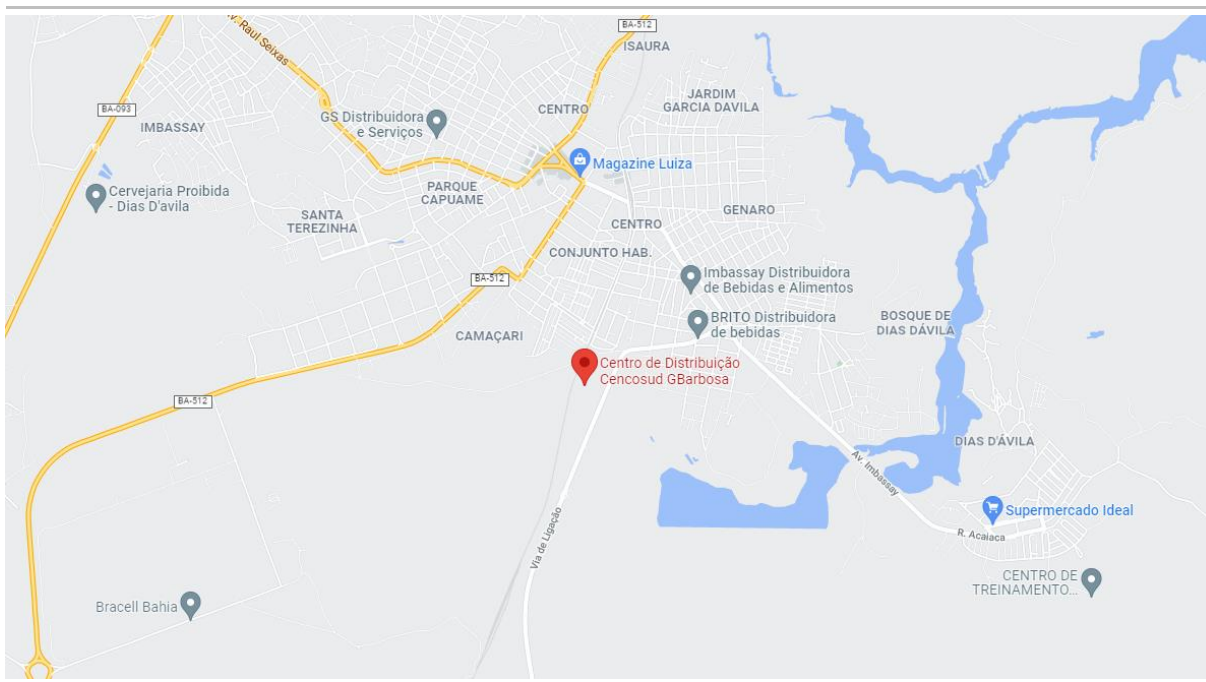
Atestado de Conformidade de Projeto Nº 0075/2021

Razão Social:	Sociedade Simples Nossa Senhora da Conceição Imóveis e Administração Ltda.
Área Construída:	30.746,81 m ²
Data de Emissão:	04 de fevereiro de 2021

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 1,7 km do Hospital Promater;
- ✓ 3,1 km da Prefeitura Municipal de Dias D'Avila;
- ✓ 11,9 km da Prefeitura Municipal de Camaçari;
- ✓ 38,9 km do Aeroporto Internacional de Salvador.

3.2. ENTORNO

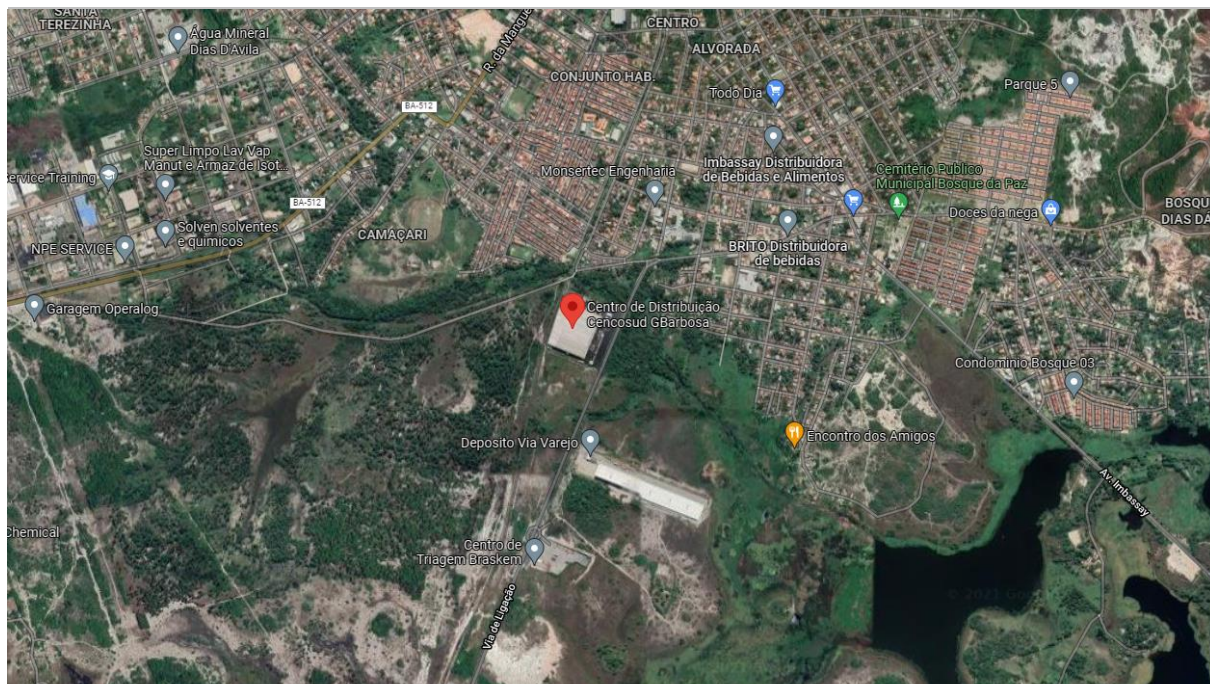


Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Industrial
Densidade de Ocupação:	Horizontal - Baixa
Padrão Econômico:	Médio
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Baixo
Área de Preservação:	Sim
Polos Valorizantes:	Próximo estação de trem.
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Indústrias de grande porte
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓ Abastecimento de água	✓ Energia elétrica	✓ Escolas
✓ Cisterna / Poço Artesiano	✓ Iluminação pública	✓ Correio
✓ Esgoto pluvial	✓ Telefone	✓ Posto policial
✓ Esgoto sanitário	✓ Fibra ótica	✓ Serviços médicos
✓ Fossa	✓ Arborização	✓ Recreação e lazer
✓ Gás canalizado	✓ Transporte público	✓ Comércio local
✓ Coleta de lixo	✓ Aeroporto	✓ Agências Bancárias
✓ Pavimentação	✓ Rodoviária	✓ Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS



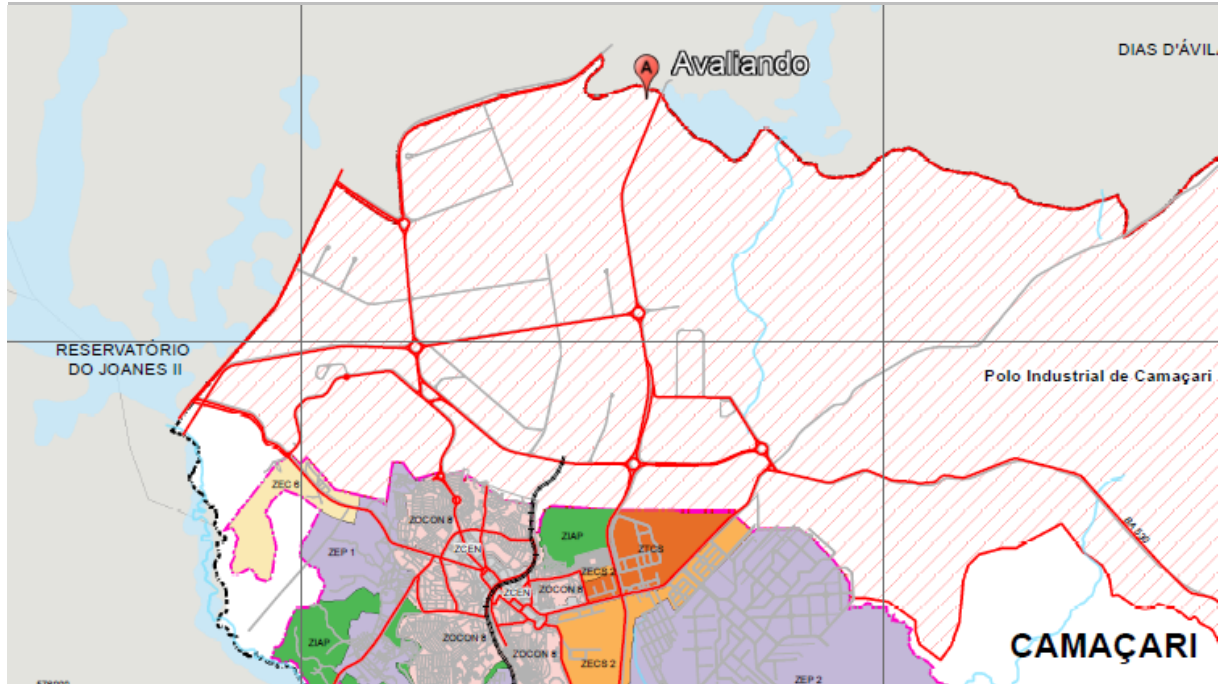
Via de Ligação



Via Marginal de Acesso

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Os parâmetros de zoneamento que incidem sobre o imóvel são relacionados a seguir:



Mapa de Zoneamento

Zoneamento	
Legislação	Lei 866 de 11 e Janeiro de 2008 - Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Camaçari e dá outras providências; e Lei Complementar 913 de 03 de Setembro de 2008 - Institui o Código Urbanístico e Ambiental do Município de Camaçari.
Zona de Uso - Descrição	CA. ZI - 1 Polo Industrial de Camaçari
T.O. (Taxa de Ocupação)	n/i
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico n/i Máximo n/i
Gabarito	n/i
Lote Mínimo	n/i
Principais Usos Permitidos	Industrial / Logístico
Principais Usos Vetados	Demais usos
Outros	As leis de ocupação do município informam que o local ao qual o avaliando se encontra pertence ao Zoneamento Industrial. Entretanto, os parâmetros da zona em questão não são mencionados nas leis e anexos presentes no site da prefeitura e não conseguimos contato com esta para obtenção destes dados.

Nota: as informações acima foram obtidas através de consulta informal ao site e funcionários da Prefeitura. Para obtenção de dados precisos sobre zoneamento, uma consulta formal aos órgãos governamentais pertinentes deverá ser realizada, o que não faz parte do escopo do presente trabalho.

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Documentos	Área de terreno (m ²)	Área construída (m ²)	Área privativa (m ²)	Vagas de Garagem
Matrícula	47.718,25	22.591,40	n/i	n/i
IPTU	47.718,75	23.084,37	n/a	n/a
Contrato de Locação	47.718,25	23.720,00	n/i	n/i
Atestado de Conformidade de Projeto Nº 0075/2021	n/i	30.746,81	n/i	n/i
Habite-se Alvará Nº200/2020	47.718,75	31.606,66	n/i	443
ADOTADA EM CÁLCULO	47.718,25	30.746,81	n/i	443

n/i - não informado | n/a – não aplicável

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um Centro de distribuição com 7 módulos ocupados pela Cencosud Brasil e 2 vagos. O imóvel é composto por um galpão com 30.746,81 m², estando ocupados 23.720,00 m², conforme contrato de locação fornecido.

4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal	257,80 m – Via de Ligação (estimado Google Earth)
Formato	Regular
Quantidade de Frentes	1
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por cerca de alambrado com mourões de concreto

4.2.2. Construção



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Posicionamento no Terreno	Recuada do alinhamento da via e alinhado às divisas laterais e de fundo
Nº de Pavimentos	2 Pavimentos: Térreo + Mezanino
Pé Direito	12,00 m
Estrutura	Concreto armado / Concreto pré-moldado / Metálica
Cobertura	Telha metálica 2 águas
Estrutura da Cobertura	Metálica
Fechamento	Bloco de Concreto / Telha metálica
Fachada	Chapa metálica / Bloco de concreto aparente
Esquadrias e Vidros	Ferro / Vidro temperado
Padrão Construtivo (IBAPE)	Galpão – Médio – limite máximo
Estado de Conservação	Regular (C)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Regular
Finalidade da Construção	Comercial
Idade Estimada	10 anos
Vida Útil Remanescente	70 anos

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Galpão	Cimentado	Alvenaria de bloco de concreto	Metálica
Mezanino - Área privativa dos escritórios	Cerâmico	Divisórias em Eucatex	PVC
Refeitório	Cerâmico	Alvenaria de bloco cerâmico	Eternit
Portaria	Cerâmico	Alvenaria de bloco cerâmico	Metálica com estrutura em aço
Depósito	Cerâmico	Alvenaria de bloco cerâmico	Metálica com estrutura em aço

Especificações Técnicas

As informações a seguir foram observadas *in loco* e fornecidas durante a vistoria.

Tipo	Uso
Circulação Vertical	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 Escada de serviço por bloco;
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Circuito de TV e catracas de controle de acesso. ▪ Guarita Blindada ▪ Portarias com garra tigre ▪ CFTV
Hidráulica	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abastecimento a partir de poço artesiano com vazão de 2 mil litros/hora; ▪ 1 reservatório com capacidade para 500 mil litros; ▪ 1 reservatório com capacidade para 50 mil litros, destinado a reserva de incêndio;
Sistema de Prevenção de Incêndio	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sistema de incêndio interligado ao reservatório ▪ Hidrantes e extintores; ▪ Sprinklers. ▪ Alarme de incêndio e detectores de fumaça.
Ar-Condicionado	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ar-condicionado tipo Split em todas as áreas privativas.
Outros	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pé Direito 12m na armazenagem ▪ 33 Docas elevadas (1 niveladoras por doca) ▪ Iluminação em LED na área de armazenagem

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Portaria – vista de dentro



Pátio e área externa do Galpão



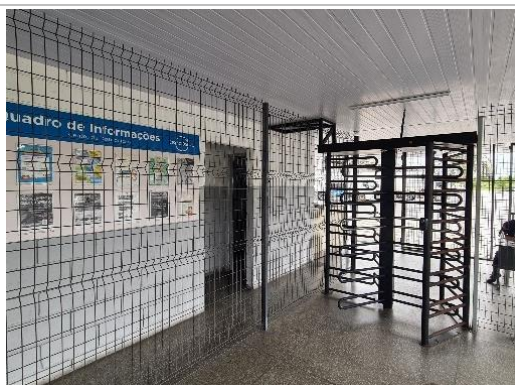
Estacionamento Externo



Balança do Caminhões



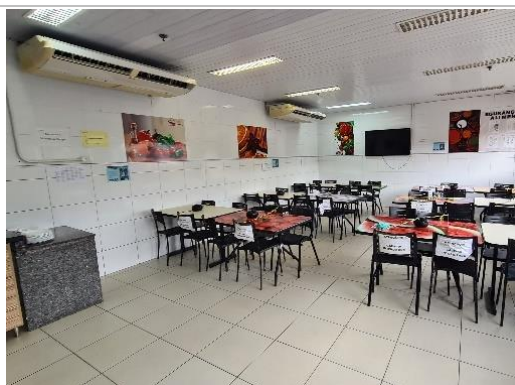
Controle de acesso – Área Interna do Galpão



Portaria - Catracas



Guarita do Galpão desocupado



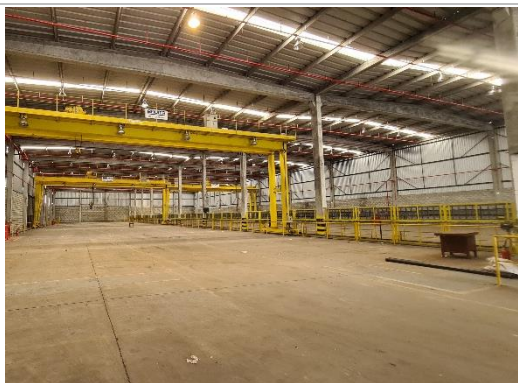
Refeitório



Parte interna do Galpão



Parte interna do Galpão



Galpão desocupado



Galpão / Administração desocupados



Escada de Acesso ao Mezanino



Mezanino - Sala



Banheiros



Vestiário

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
Camaçari / BA		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial [2020]	785,42 km ²	693,45 km ²	1.525,54 km ²
População Estimada [2020]	304.302 hab.	2.886.698 hab.	38.017 hab.
PIB (R\$ mil) [2018]	R\$ 23.822.597,74	R\$ 63.526.092,49	R\$ 1.257.475,94
PIB per Capita [2018]	R\$ 81.105,66	R\$ 22.232,68	R\$ 23.513,94
IDH [2010]	0,694	0,759	0,659

(Fonte: IBGE)

Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Média	Para Locação	n/a
Demanda	Médio-Baixa	Para Venda	Médio-Baixa
Risco de Invasão	Baixa	Vocação	Industrial / Logística

Análise de SWOT

Pontos Fortes:

- ✓ Bom pé direito;
- ✓ Configuração do imóvel conforme demanda da região;
- ✓ Boa Localização e Acesso (Polo industrial, proximidade linha de trem, rodovias etc.)

Pontos Fracos:

- ✓ Não observado.

Oportunidades:

- ✓ Pouca oferta de imóveis similares no entorno imediato.

Ameaças:

- ✓ O mercado imobiliário reage de forma mais lenta que o mercado financeiro e alguns setores são mais afetados do que outros, não sendo possível, no momento, aferir o impacto da crise provocada pela COVID 19.

5.1. CONSIDERAÇÕES ACERCA DO COVID - 19

Desde que a OMS (Organização Mundial de Saúde) declarou, em 11 de março de 2020, o “novo coronavírus” (COVID-19) como uma “Pandemia”, temos visto governantes de todo o Mundo adotando medidas para contenção de contágio, impactando diretamente sobre a economia local e global.

Grande parte dos países de todo o mundo vem adotando medidas de quarentena e “lockdown” quando níveis de contaminação aumentam, na tentativa de preservar o sistema de saúde e garantir atendimento à população enquanto se implanta processo de vacinação e imunização.

Estas medidas vêm impactando diretamente sobre diversos setores da economia, principalmente pelas incertezas geradas e decisões sendo tomadas à medida dos acontecimentos. De qualquer forma, é de consenso mundial a necessidade urgente de retorno da atividade econômica, na medida do possível e com diversas restrições sanitárias e protocolos para evitar aglomerações.

Alguns setores foram mais afetados do que outros, refletindo diretamente no mercado imobiliário. No início da quarentena, houve sensível redução em lançamentos imobiliários, apesar da atividade construtiva se manter, dentro do possível. Houve devolução de espaços de escritórios, lojas, apartamentos, entre outros e renegociações de contratos de locação. Por outro lado, atividades relacionadas a *e-commerce* tiveram bom desempenho, com destaque para o setor logístico.

Porém, toda a dinâmica ao redor da COVID-19 ainda é uma questão em aberto.

A avaliação de imóveis trata de uma ciência que depende de interpretação de mercado e, neste momento de incertezas, entendemos que haverá forte volatilidade de preços, aumentando o desafio no embasamento da pesquisa de mercado e julgamento de valor do imóvel.

Efetuamos nossas análises de forma criteriosa e responsável, com base em informações disponíveis na data da avaliação. Porém, diante deste cenário sem precedentes e com indícios de que valores expressos em um momento podem variar rapidamente, recomendamos cautela em processos de tomada de decisão e que este relatório seja mantido sob constante revisão.

5.2. MERCADO INDUSTRIAL / LOGÍSTICO

A Binswanger realiza pesquisas de caráter trimestral em condomínios de galpões industriais e logísticos de classes A+/A e B por todo o país, acompanhando o desempenho do mercado imobiliário nestes ativos.

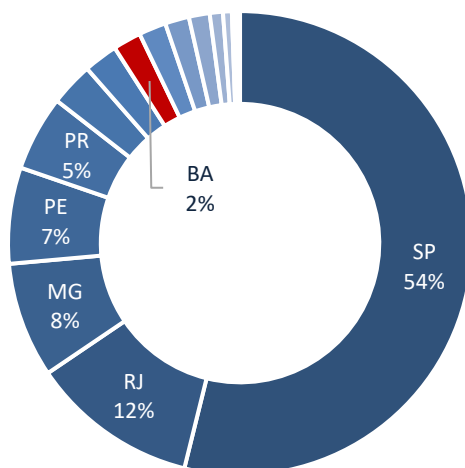
O estado da Bahia é dividido em quatro regiões industriais: Camaçari, Feira de Santana, Salvador e Simões Filho. As regiões somam dez condomínios industriais e logísticos monitorados pela Binswanger Brasil, sendo seis deles A+/A e quatro de classificação B. O estoque do estado corresponde a 1,96% do estoque nacional.

Para as análises a seguir utilizaremos a data-base junho/2021, referente aos resultados consolidados do 2º trimestre de 2021.

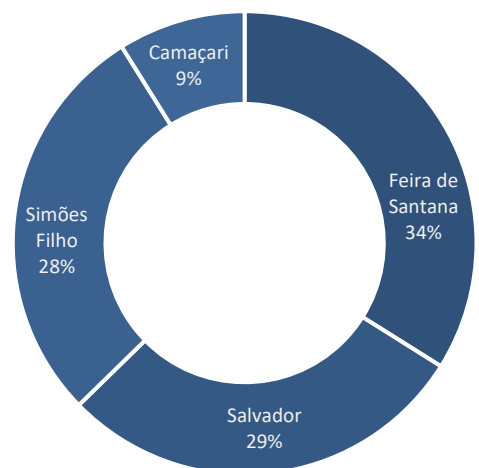
Estoque

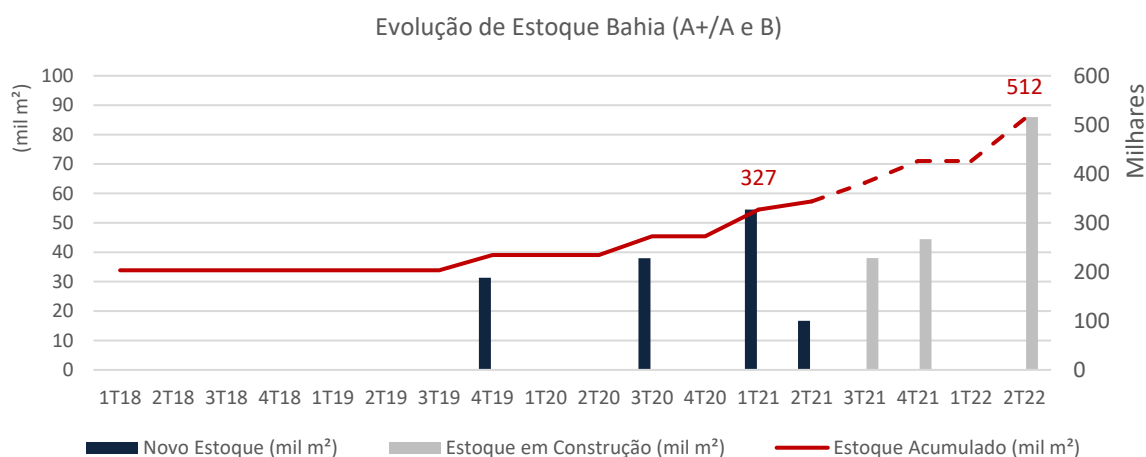
De acordo com o fechamento do 2º trimestre de 2021, atualmente o mercado da Bahia possui aproximadamente 364 mil m² construídos de condomínios A+/A e B, conforme classificação utilizada pela Binswanger Brasil. Em comparação com o mercado nacional, trata-se do oitavo maior mercado em termos de volume de estoque.

Participação Estoque por UF (%)



Participação Estoque por Região BA (%)





Taxa de Vacância

A taxa de vacância da Bahia é de 11,7%, valor que, mesmo sendo considerado baixo pelo mercado, se configura como a terceira maior vacância brasileira, atrás apenas de Amazonas e Rio de Janeiro. A região Simões Filho apresenta a maior taxa de vacância, com 19,6%, ainda impulsionada pela entrega de 35 mil m² do condomínio Aratulog no trimestre anterior.

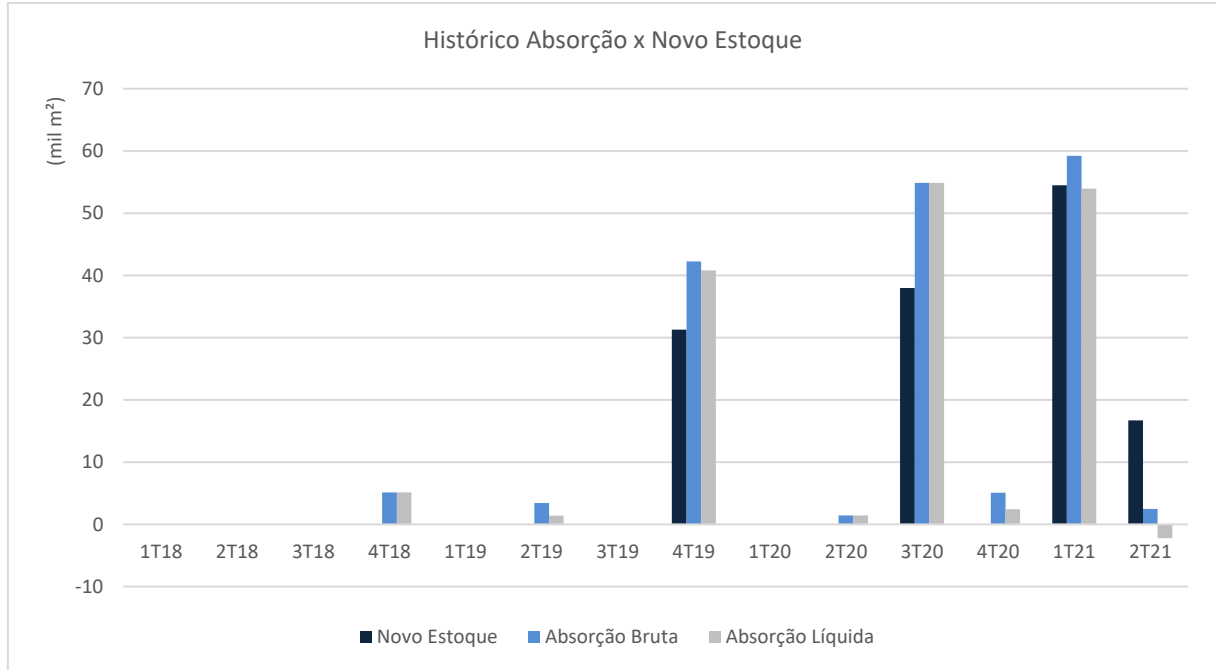
Até o final de 2022, não só estão previstos uma expansão no Aratulog de mais de 67 mil m², como também o mercado da Bahia espera 168 mil m² de novo estoque, o que pode gerar aumento considerável na taxa, a depender da velocidade de absorção do estoque pelo mercado.

O estado representa o m² mais caro do país, impulsionado pelos preços praticados em Salvador, que ultrapassam os R\$31,60/m²/mês. Entre as quatro regiões apenas Camaçari é a única apresenta Preço Médio Pedido abaixo da média nacional de R\$17,5/m².

Região	Estoque (mil m ²)	Vacância (%)	Preço Médio Pedido (R\$/m ²)
Camaçari	32.400	17,0%	R\$17,50
Feira de Santana	123.498	11,5%	R\$31,60
Salvador	104.755	2,5%	-
Simões Filho	103.469	19,6%	R\$25,00

Absorção

Nos últimos quatro trimestres, o mercado da Bahia teve uma absorção líquida de 109 mil m², superando em 158% a somatória dos quatro trimestres anteriores (3T19-2T20). As locações foram impulsionadas pela disponibilidade de novo estoque no período.

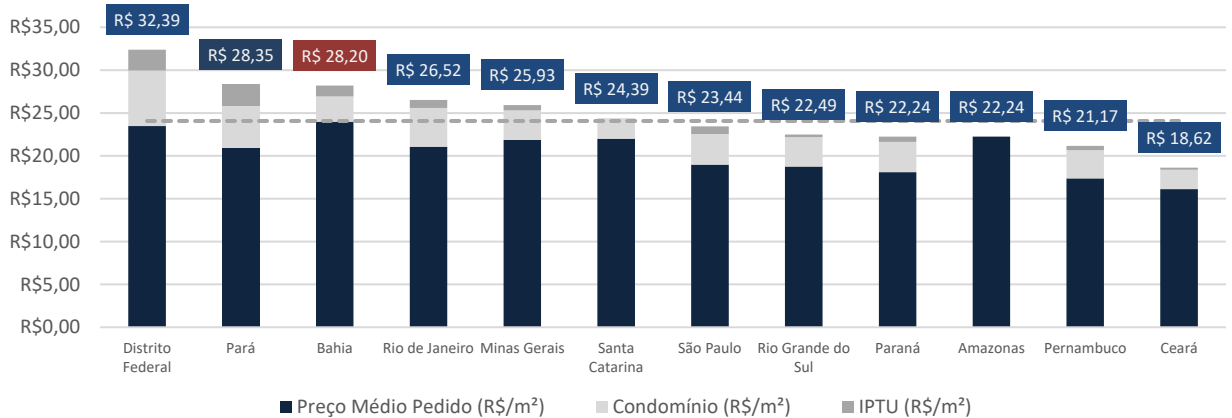


Custo de Ocupação

O custo de ocupação baiano é o segundo maior do país (R\$28,20/m²/mês), encontrando-se bem distante dos valores praticados nos grandes mercados brasileiros e, portanto, distante da média nacional.

Apesar da probabilidade de aumento na taxa de vacância com as entregas previstas até o segundo trimestre de 2022, a tendência é de que o custo de ocupação se mantenha em patamares altos, pois 71% do estoque futuro concentra-se no segmento A+/A.

Custo Médio de Ocupação por UF 1T21 (R\$/m²)

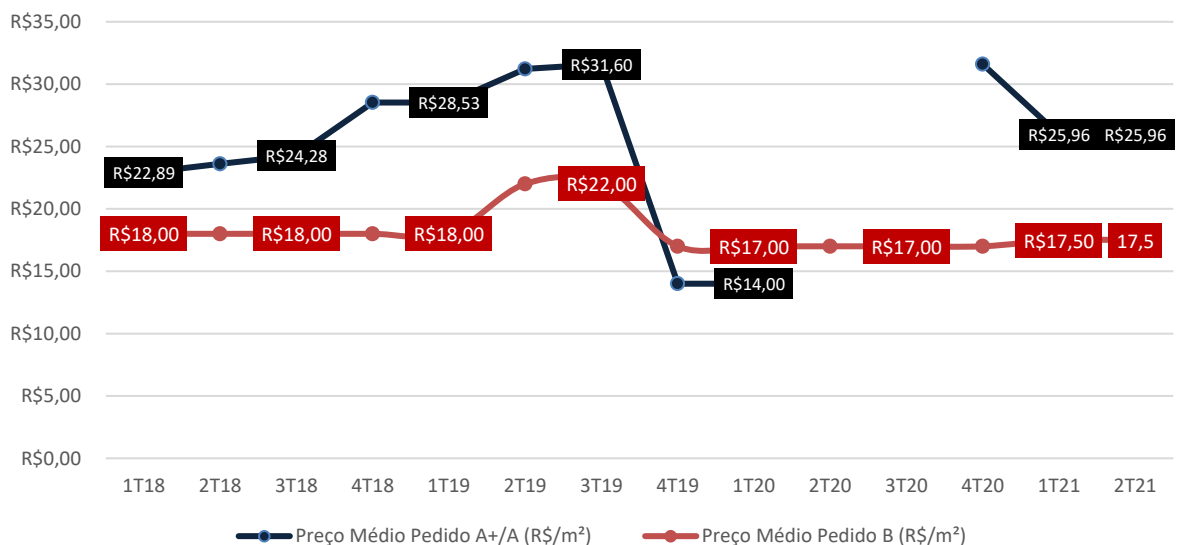


Valor de Locação (A+, A, B)

Após o segmento A+/A atingir o pico de R\$31,60/m² no terceiro trimestre de 2019, houve uma queda para R\$14,00/m² no trimestre seguinte pela disponibilidade de apenas um condomínio, em Feira de Santana. Em seguida, o segmento A+/A passou por dois trimestres com ocupação plena e sem preços disponíveis.

Excetuando o terceiro trimestre de 2019, o segmento B manteve preços médios entre R\$17,00/m² → e R\$18,00/m². No trimestre atual, o segmento A+/A apresentou preço médio pedido 86% acima do segmento B.

Preços Médios Pedidos Bahia (A+/A x B)



6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Metodologia Acessória)	Valor de Mercado de Locação
✓ Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado para Venda

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

O **método comparativo direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através de **Tratamento por Fatores**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

“Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis”. Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda e as ferramentas fundamentais dessa técnica são:

- ✓ **Renda Direta:** analisa a relação entre a receita estabilizada de um ano e o valor de aquisição da propriedade, do ponto de vista do investidor. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa compatível com o mercado e o risco imobiliário.
- ✓ **Fluxo de Caixa Descontado:** o valor do imóvel é aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor de venda do imóvel ao término do fluxo (perpetuidade) é calculado pela capitalização de sua receita líquida e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção de risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- ✓ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- ✓ não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com “especial” interesse na propriedade em questão.

DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

De acordo com normas IVS, (§G1.) *“Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação regular entre participantes do mercado na data da medição.”* Cita ainda, no §43, como exemplo de valor justo, (a) a determinação do preço que seria justo para participação societária em um negócio, não cotado em bolsa, onde as participações de duas partes específicas possam significar que o preço que é justo entre elas é diferente do preço que seria obtido no mercado; (b) determinação do preço que seria justo entre um arrendador e um arrendatário tanto uma transferência permanente o ativo arrendado ou cancelamento do passivo do arrendamento.

METODOLOGIA APLICADA

Os preços praticados para venda de imóveis corporativos estão diretamente relacionados aos contratos de locação vigentes em cada imóvel, já que as transações são realizadas entre investidores, que visam a rentabilidade do imóvel. A precificação dos valores é intrinsecamente ligada ao valor de locação dos contratos vigentes, bem como ao prazo de contrato e outras condições de mercado. Locações fechadas em períodos de crise, com valores abaixo de mercado, tendem a compor um preço mais baixo para venda. Ao contrário, locações estabelecidas em períodos de *boom* imobiliário, tendem a supervalorizar os valores de venda dos imóveis.

Conforme observado pelo Eng^o Hélio R. de Caires, no livro Engenharia de Avaliações – volume 2, IBAPE/SP 2014, *“o método comparativo atende bem a uniformidades, e não a singularidades”*. No mercado imobiliário de imóveis industriais e logísticos há particularidades que devem ser consideradas na precificação do imóvel, principalmente no que diz respeito ao valor de locação e condições de contrato praticados em cada imóvel, já que o valor deriva dos benefícios futuros produzidos por um determinado bem.

Diante do exposto, o melhor método para obtenção do valor justo para venda é o **Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado**, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação dos espaços.

Este método alcança o valor presente líquido do imóvel através do fluxo de caixa descontado, tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, extraíndo-se as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final do período de análise.

Trata-se do método mais indicado para avaliação dos denominados Empreendimentos de Base Imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores baseada na exploração do imóvel, cujo valor advém de seu desempenho operacional.

O item 7.4 da NBR 14653-Parte 4: 2002, determina que a identificação do valor do empreendimento e a escolha da metodologia deve ser feita de acordo com a finalidade da avaliação, conforme tabela reproduzida abaixo:

Método	Valor patrimonial	Valor econômico	Valor de desmonte	Valor de mercado
Comparativo direto de dados de mercado	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa de taxas de juros, taxas de crescimento, receitas e despesas de referência	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa direta do valor do empreendimento, em mercados específicos
Involutivo	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável
Evolutivo	Estimativa do valor patrimonial do empreendimento	Não aplicável	Estimativa do valor das partes do empreendimento, com fator de comercialização adequado	Estimativa do valor do empreendimento, com fator de comercialização adequado
Renda	Estimativa do valor de partes ou componentes do empreendimento, tais como: terrenos, jazidas, culturas, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento	a) cálculo do valor presente da venda das diversas partes ou componentes do empreendimento; b) estimativa do valor de partes ou componentes, tais como: terreno, jazida, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento em mercados onde as transações sejam efetuadas com base neste tipo de análise

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foi utilizado para obtenção do valor de locação, porém não é o método que melhor atribui o valor justo para venda deste tipo de empreendimento, pois seu valor está intrinsecamente associado ao desempenho operacional.

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função do padrão construtivo de suas construções e benfeitorias. Utilizamos como base o estudo “Valores De Edificações De Imóveis Urbanos – 2017 (VEIU)” e o estudo “Índices de Unidades Padronizadas - 2019 (IUP)”, elaborados pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, que permite a comparação de edificações de padrões distintos, na aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
	Classificação	Min	Med	Max
Galpão Econômico		0,518	0,609	0,700
Galpão Simples		0,982	1,125	1,268
Galpão Médio		1,368	1,659	1,871
Galpão Superior		Acima de 1,872		

Fator depreciação (Idade x Estado de Conservação)

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função de sua idade e estado de conservação, com base no critério de Ross Heidecke e IBAPE/SP.

Idade: As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Estado de conservação: Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

7.1.1. Valor de Mercado de Locação

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m ²)	14,01	16,48	18,96

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de mercado de venda.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

$V = V_u \times A$, onde:

$V_u =$ Valor Unitário Adotado **R\$ 16,48**

$A =$ Área construída (m²) 30.746,81 m²

$V =$ Valor Total R\$ 506.707,43

VALOR TOTAL ARREDONDADO R\$ 507.000,00

7.2. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)

O avaliando teve seu Valor de Mercado para Venda apurado pelo **Método da Renda**, onde o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais, a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada. A taxa de desconto é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

Para determinação do valor de venda do imóvel elaboramos fluxos de caixa, simulando seu desempenho, e levando em conta as principais premissas de mercado e contratos de locação vigentes:

Galpão	Nome do Locatário	Data de Início de Contrato	Data do Último Reajuste	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)
CD 3 a 9	CENCOSUD BRASIL	01/10/15	01/06/20	31/05/30	543.084,00	22,90

As principais premissas de mercado são descritas a seguir:

- **Valor de Mercado de Venda:** resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado.
- **Valor de locação contrato vigente:** os valores vigentes estão indicados no quadro anterior.
- **Valor de locação para novos contratos e imóveis vagos:** R\$16,48/m², de acordo com o Método Comparativo Direto descrito no anexo.
- **Revisional:** conforme contrato de locação, o locatário não tem direito a revisional para valor de mercado. O escalonamento de aluguel está discriminado no aditivo firmado entre as partes em 31 de maio de 2020:
 - **Ano 1 (de junho de 2020 a maio de 2021):** R\$17,70/m² (dezessete reais e setenta centavos por metro quadrado);
 - **Ano 2 (de junho de 2021 a maio de 2022):** R\$18,70/m² (dezoito reais e setenta centavos por metro quadrado);
 - **Ano 3 (de junho de 2022 a maio de 2023):** R\$19,70/m² (dezenove reais e setenta centavos por metro quadrado);
 - **Ano 4 (de junho de 2023 a maio de 2024):** R\$20,70/m² (vinte reais e setenta centavos por metro quadrado);
 - **Ano 5 (de junho de 2024 a maio de 2025):** R\$21,70/m² (vinte e um reais e setenta centavos por metro quadrado);
 - **Ano 6 em diante (de junho de 2025 até maio de 2030):** R\$22,54/m² (vinte e dois reais e cinquenta e quatro centavos por metro quadrado).
- **Período de análise:** 120 meses.

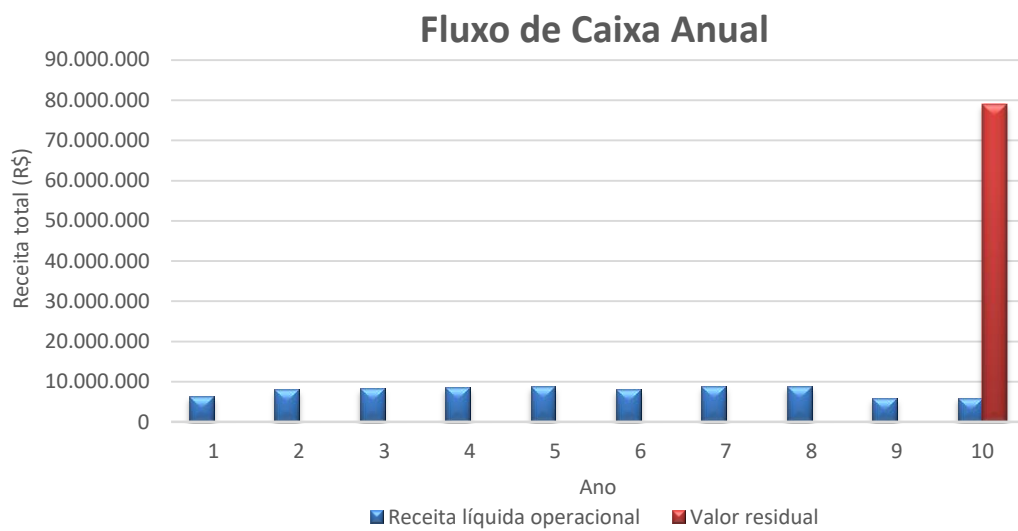
- **Período do contrato:** contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes e novos contratos terão prazo de 60 meses.
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** a área vaga será absorvida em 1 etapa de 7.026,81 m², que ocorrerá 6 meses após o início do fluxo.
- **Vacância após 1º contrato:** estimamos 2 meses de vacância após o término do contrato atual.
- **Carência inicial:** 2 meses para os espaços vagos.
- **Carência após 1º contrato:** estimamos 2 meses de carência após o término do contrato atual.
- **Descontos:** Não há descontos incidindo sobre o contrato vigente.
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotamos uma valorização de 1% ao ano sobre valor de mercado a partir do 1º ano do fluxo, e para os demais contratos consideramos a valorização após o término do contrato existente.
- **Vacância Constante:** para o período de análise não foi considerada taxa de vacância constante.
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda após 10º ano.
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação.
- **Comissão de venda:** considerado 2% sobre o valor de venda do imóvel.
- **Condomínio:** R\$ 2,80/m², considerado apenas em meses de vacância (valor adotado conforme média de mercado).
- **IPTU:** R\$ 7,66/m², considerado apenas em meses de vacância (conforme carnê IPTU 2021).
- **Inadimplência Constante:** não considerada.
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** devido à idade da construção, estimamos 2% sobre receita (em meses de receita positiva).
- **Gestão de Contratos:** considerado 0,5% sobre receita.
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 8,50% a.a., composta por NTN B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 8,25% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

Resultados

Sendo assim, o valor de venda com base em sua renda, em números redondos, é de:

VALOR	(Renda -	R\$ 88.313.000,00	Oitenta E Oito Milhões Trezentos E Treze Mil Reais
VENDA	Fluxo Caixa)		

O Fluxo de Caixa anual detalhado encontra-se a seguir:



GRUPO ETT LOGÍSTICA GB

	Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Total de receitas			7.075.095	8.286.150	8.570.790	8.861.303	9.041.754	8.569.308	9.070.532	9.070.532	6.548.609	6.584.298	81.678.372
Receita de Locação Corrigida			7.211.819	7.906.630	7.906.630	7.927.683	7.948.737	7.719.708	7.977.515	7.977.515	6.666.520	6.584.298	75.827.055
Acréscimo de locação			94.880	379.520	664.160	933.619	1.093.018	1.093.018	1.093.018	1.093.018	728.678	0	7.172.928
Carência			-231.604	0	0	0	0	-243.418	0	0	-846.590	0	-1.321.611
Total de despesas			-730.936	-207.154	-214.270	-221.533	-226.044	-479.950	-226.763	-226.763	-660.106	-577.320	-3.770.838
Comissão de locação			-115.802	0	0	0	0	-121.709	0	0	0	-423.295	-660.805
Condomínio			-118.050	0	0	0	0	-39.350	0	0	-132.832	0	-290.233
IPTU			-323.102	0	0	0	0	-107.701	0	0	-363.559	0	-794.361
Inadimplência			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRA			-139.186	-165.723	-171.416	-177.226	-180.835	-168.952	-181.411	-181.411	-130.972	-123.220	-1.620.351
Gestão de contratos			-34.796	-41.431	-42.854	-44.307	-45.209	-42.238	-45.353	-45.353	-32.743	-30.805	-405.088
Receita líquida operacional			6.344.159	8.078.996	8.356.520	8.639.770	8.815.711	8.089.358	8.843.769	8.843.769	5.888.503	6.006.979	77.907.533
Valor de Venda			0	0	0	0	0	0	0	0	0	80.607.775	80.607.775
Comissão de venda			0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1.612.155	-1.612.155
Valor residual			0	0	0	0	0	0	0	0	0	78.995.619	78.995.619
VPL (Valor Presente Líquido)			-88.313.257										
Fluxo de caixa			6.344.159	8.078.996	8.356.520	8.639.770	8.815.711	8.089.358	8.843.769	8.843.769	5.888.503	85.002.598	156.903.153
Fluxo de caixa acumulado			6.344.159	14.423.155	22.779.675	31.419.445	40.235.156	48.324.514	57.168.283	66.012.052	71.900.555	156.903.153	

7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

A seguir apresentamos uma análise de sensibilidade onde provocamos flutuações no cenário referencial para análise de impactos nos indicadores, com análise do efeito de flutuação em duas variáveis:

Análise de sensibilidade

	Limites de sensibilidade		Escala	Variação
Locação	-20,00%	20,00%	5,00%	0,0%
Taxa	-1,50%	1,50%	0,50%	0,0%

		Valor de locação - Consolidado									
		13,18	14,01	14,83	15,66	16,48	17,30	18,13	18,95	19,78	
		-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%	
Taxa de desconto	7,00%	-1,50%	86.650.740	89.212.458	91.774.176	94.335.893	96.897.611	99.459.329	102.021.046	104.582.764	107.144.482
	7,50%	-1,00%	84.089.280	86.544.421	88.999.563	91.454.704	93.909.845	96.364.986	98.820.127	101.275.268	103.730.409
	8,00%	-0,50%	81.635.689	83.989.401	86.343.113	88.696.825	91.050.537	93.404.250	95.757.962	98.111.674	100.465.386
	8,50%	0,00%	79.284.630	81.541.787	83.798.943	86.056.100	88.313.257	90.570.413	92.827.570	95.084.726	97.341.883
	9,00%	0,50%	77.031.064	79.196.280	81.361.496	83.526.712	85.691.928	87.857.144	90.022.360	92.187.575	94.352.791
	9,50%	1,00%	74.870.226	76.947.873	79.025.519	81.103.166	83.180.813	85.258.460	87.336.107	89.413.753	91.491.400
	10,00%	1,50%	72.797.612	74.791.832	76.786.051	78.780.271	80.774.490	82.768.710	84.762.929	86.757.149	88.751.369

		Valor de locação Unitário Consolidado									
		13,18	14,01	14,83	15,66	16,48	17,30	18,13	18,95	19,78	
		-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%	
Taxa de desconto	7,00%	-1,50%	2.818	2.902	2.985	3.068	3.151	3.235	3.318	3.401	3.485
	7,50%	-1,00%	2.735	2.815	2.895	2.974	3.054	3.134	3.214	3.294	3.374
	8,00%	-0,50%	2.655	2.732	2.808	2.885	2.961	3.038	3.114	3.191	3.268
	8,50%	0,00%	2.579	2.652	2.725	2.799	2.872	2.946	3.019	3.093	3.166
	9,00%	0,50%	2.505	2.576	2.646	2.717	2.787	2.857	2.928	2.998	3.069
	9,50%	1,00%	2.435	2.503	2.570	2.638	2.705	2.773	2.840	2.908	2.976
	10,00%	1,50%	2.368	2.433	2.497	2.562	2.627	2.692	2.757	2.822	2.887

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa Descontado)	R\$ 88.313.000,00	Oitenta E Oito Milhões Trezentos E Treze Mil Reais
-----------------------------------	--	--------------------------	---

Binswanger Brazil
CREA: 494866

DocuSigned by:
Nilton Molina Neto
A2076C0355CE46C
Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor
CREA: 506.893.304-8

DocuSigned by:
Isabela Dora Costa Monastersky
A2076C0355CE46C
Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-1



ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Pesquisa

Item	Endereço	Índice Local	Áreas	Construções				Contato
			Área construída (m ²)	Ida de	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Imobiliária
Aval.	Via de Ligação, 855-1176	100,00	30.746,81 m ²	10 anos	80 anos	c - regular	galpão médio (+)	-
1	Rua B4, Quadra I, Lote 1	105,00	7.000,00 m ²	15 anos	80 anos	c - regular	galpão médio	Djair Vimóveis
2	Rua B4	105,00	1.000,00 m ²	15 anos	80 anos	c - regular	galpão médio	Central Assessoria e Djair Venício de Bastos e Silva
3	Via de Ligação, 933	100,00	21.000,00 m ²	2 anos	80 anos	a - novo	galpão médio (+)	Imobiliária Ponto 4
4	Via de Ligação (Próx. a rotatória)	115,00	6.000,00 m ²	15 anos	80 anos	d - entre regular e reparos simples	galpão médio (+)	
5	Bloco 100 - Polo Industrial de Camaçari	95,00	17.995,00 m ²	1 anos	80 anos	a - novo	galpão superior	Classe A

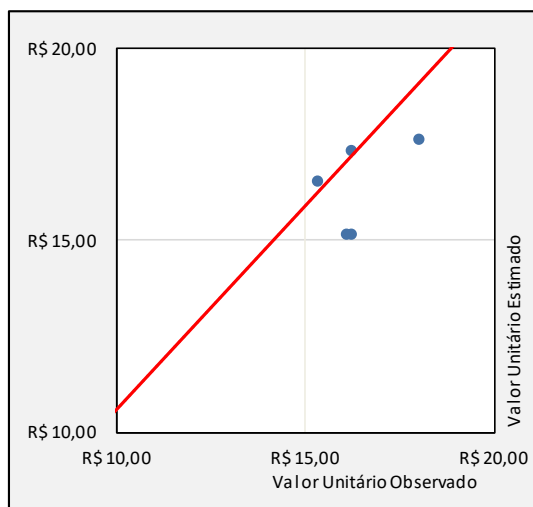
Cálculo

Item	Área construída (m ²)	Valores			Homogeneização (Fatores)				Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Fator final	
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK		
1	7.000,00 m ²	R\$ 125.000,00	0,90	R\$ 16,07/m ²	0,952	1,102	1,029	1,083	R\$ 17,41/m ²
2	1.000,00 m ²	R\$ 18.000,00	0,90	R\$ 16,20/m ²	0,952	1,102	1,029	1,083	R\$ 17,55/m ²
3	21.000,00 m ²	R\$ 378.000,00	0,90	R\$ 16,20/m ²	1,000	1,000	0,948	0,948	R\$ 15,35/m ²
4	6.000,00 m ²	R\$ 120.000,00	0,90	R\$ 18,00/m ²	0,870	1,000	1,067	0,937	R\$ 16,86/m ²
5	17.995,00 m ²	R\$ 306.000,00	0,90	R\$ 15,30/m ²	1,053	1,000	0,944	0,996	R\$ 15,24/m ²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	5	Área construída (m ²)	30.746,81 m ²
Graus de liberdade:	4	Idade:	10 anos
tc (tabelado):	1,533	Vida útil:	80 anos
Amplitude:	R\$ 1,53/m ²	Padrão:	galpão médio (+)
Limite inferior:	R\$ 15,72/m ²	Conservação:	c - regular
Média:	R\$ 16,48/m ²		
Limite superior:	R\$ 17,25/m ²		
Intervalo - Elementos utilizados		Média Saneada	
Valor mínimo:	R\$ 15,24/m ²	Limite inferior (-30%):	R\$ 11,54/m ²
Valor máximo:	R\$ 17,55/m ²	Média:	R\$ 16,48/m ²
		Limite superior (+30%):	R\$ 21,43/m ²

Ajuste: Paradigma x Avaliando		
Fator de testada (Avaliado)		1,0000
Fator final		1,0000
Campo de arbitrio	Paradigma	Avaliando
Limite inferior:	R\$ 14,01/m ²	R\$ 14,01/m ²
Média:	R\$ 16,48/m²	R\$ 16,48/m²
Limite superior:	R\$ 18,96/m ²	R\$ 18,96/m ²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau						
		III	Pontos (3)	II	Pontos (2)	I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	3	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	✓	0,50 a 2,00	2	0,40 a 2,50*	1

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação 11

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

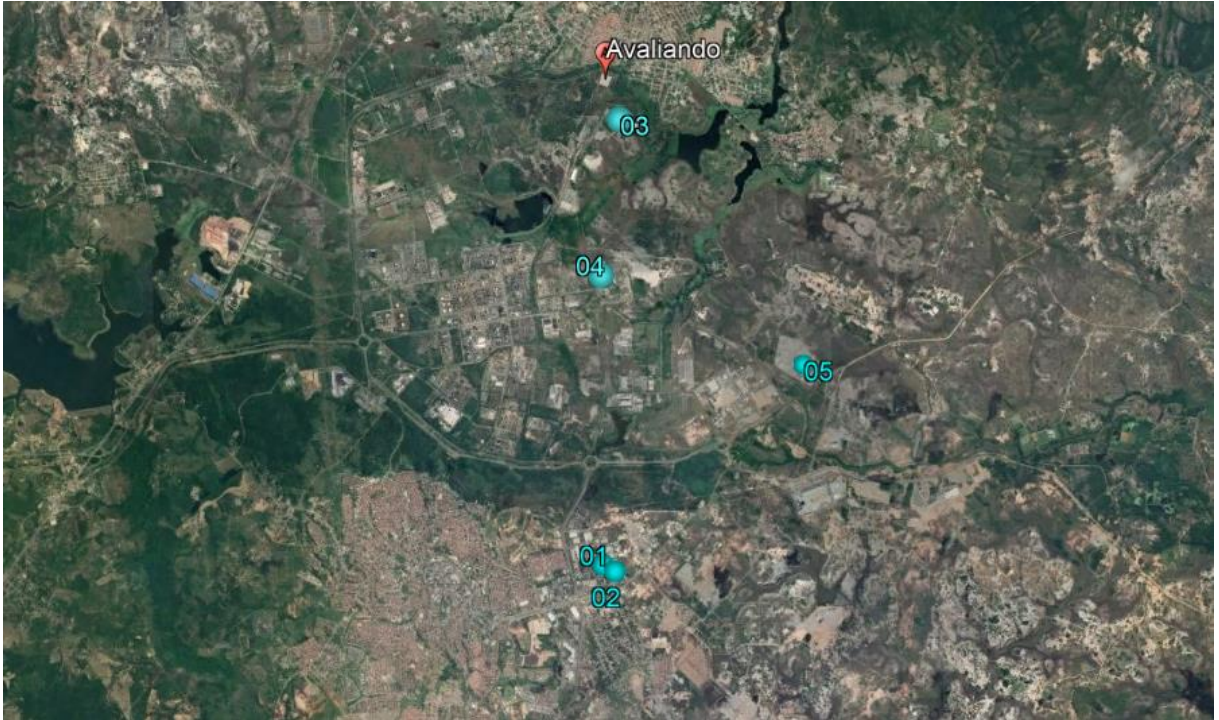
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II **GRAU DE PRECISÃO: Grau III**

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 01



Elemento 02



Elemento 03



Elemento 04



Elemento 05

Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -4 (Empreendimentos)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor						
		Grau III		Grau II		Grau I		
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3	✓	Simplificada, com base nos indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	
2	Análise das séries históricas do empreendimento	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 quantitativa para um prazo mínimo de 12 meses	1 ✓
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta			Da conjuntura		Sintética da conjuntura	1 ✓
4	Taxas de desconto	Fundamentada			Justificada		Arbitrada	1 ✓
5	Escolha do Modelo	Probabilístico			Determinístico associado aos cenários		Determinístico	
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3	✓	Simplificada		Rendas Líquidas	
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5			Mínimo de 3		Mínimo de 1	1 ✓
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico			Simulação com identificação de elasticidade por variável		Simulação única com variação em torno de 10%	
9	Análise de risco	Risco fundamentado			Risco justificado		Risco arbitrado	1 ✓
Pontuação								11

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (Para identificação de valor):

Grau I

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

Graus	Para identificação de valor		
	III	II	I
Pontos mínimos	22	13	7
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

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Devido ao tamanho e quantidade de documentos recebidos, deixaremos de anexá-los neste relatório. Em caso de necessidade, os mesmos se encontram em nossos arquivos para consulta.

ANEXO D – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS

A Binswanger Brazil

A Binswanger é uma organização internacional de consultoria imobiliária com mais de 80 anos de tradição. Criada nos Estados Unidos em 1931, a companhia assiste a clientes corporativos em mais de 100 países, nos cinco continentes.

Durante os anos 1990, a consultoria iniciou um programa de expansão internacional, formando alianças estratégicas com organizações imobiliárias em todo o mundo, período em que se estabeleceu também no Brasil, maior mercado imobiliário da América Latina.

Fundada em 1997, a Binswanger Brazil nasceu como escritório regional da rede, e em pouco mais de duas décadas se consolidou como uma das principais fornecedoras de serviços imobiliários para o mercado corporativo brasileiro.

Com sede em São Paulo, a companhia conta atualmente com uma das melhores estruturas imobiliárias em operação no país e oferece assistência de alcance global para todo o território nacional em um balcão único para clientes em diversos setores da economia.

Mais do que atender às necessidades de clientes, a Binswanger Brazil oferece linha completa de soluções imobiliárias e projetos personalizados para atender a todas as etapas dos processos imobiliários de seus parceiros de negócio.

Currículos



Nilton Molina Neto - CEO

Graduado em Engenharia de Produção Mecânica pelo Instituto Mauá de Tecnologia, Nilton é CEO da Binswanger Brazil desde 2015. Em sua trajetória profissional em grandes grupos corporativos, teve a oportunidade de acompanhar projetos industriais em empresa multinacional americana, participar de projetos comerciais de uma das maiores empresas da indústria de celulose do país e gerenciar projetos de construção naval para indústria de óleo e gás, onde coordenou mais de 150 funcionários.



Isabela Monastersky (MRICS) - Diretora Técnica

Há mais de 20 anos no mercado imobiliário, Isabela possui ampla experiência nas áreas de avaliação, consultoria e transações imobiliárias. Nesse período, exerceu funções de liderança em empresas como Colliers, Newmark Knight Frank e Dworking. Possui MBA em Real Estate (USP-2010), e pós-graduação em Perícias de Engenharia e Avaliações (FAAP-1998), e ocupa - desde 2018 - a Diretoria de Consultoria e Avaliação, onde analisa portfólios imobiliários de grandes incorporadores, fundos imobiliários e de pensão e investidores.



MINUTA DO PROSPECTO DEFINITIVO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA QUARTA EMISSÃO DE COTAS DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REC LOGÍSTICA



+351 11 3121-5555
www.luzcapitalmarkets.com.br

Intercafé de Capitais

• IPO • FOLLOW ON • FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA • ITR • DFP • DATAROOM VENUE*