

PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DO VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 24.853.044/0001-22

administrado pela

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

CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42
Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, São Paulo/SP



VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 13.838.015/0001-75
Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Rio de Janeiro/RJ

Perfazendo o montante total de, inicialmente,

R\$180.000.030,30

(cento e oitenta milhões, trinta reais e trinta centavos)

Código ISIN nº BRVLGCTF001
Código de Negociação na B3: VILG11
Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento ANBIMA: Logística



O VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo"), administrado e representado pela 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, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42 ("Administrador"), está realizando sua 2ª (segunda) emissão ("Emissão"), de, inicialmente, 1.699.717 (um milhão, seiscentas e noventa e nove mil, seiscentas e dezessete) cotas ("Novas Cotas"), todas nominativas e escriturais, em classe e série única, que compreende a distribuição pública primária das Novas Cotas, perfazendo o valor total de, inicialmente, R\$180.000.030,30 (cento e oitenta milhões, trinta reais e trinta centavos), sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme definidas neste Prospecto) eventualmente emitidas, a ser realizadas nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"). A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. ("XP Investimentos"), ou "Coordenador Líder", com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais (conforme definidos neste Prospecto) ("Corretoras Consorciadas", e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"), observado o Plano de Distribuição (conforme definido neste Prospecto). A Oferta não contará com esforços de colocação das Novas Cotas no exterior.

OFERTA	PREÇO DE EMISSÃO (R\$)**	TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA (R\$)**	TOTAL (R\$)**
Por cota da 2ª Emissão	105,90	4,10	110,00
Volume Total*	180.000.030,30	6.972.884,41	186.968.870,00

* Sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
** O valor do Preço de Emissão das Novas Cotas, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido).
*** O valor em reais equivalente ao somatório do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária.

Observado o disposto no Regulamento (conforme abaixo definido), será devida pelos Investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 3,87% (três inteiros e oitenta e sete centésimos por cento) sobre o valor unitário da Nova Cota, equivalente ao valor de R\$4,10 (quatro reais e dez centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma da comissão de coordenação e distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder; e (ii) o Valor Total de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária").
No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta (conforme definidos neste Prospecto) deverá adquirir a quantidade, mínima, de 237 (duzentas e trinta e sete) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, equivalente a R\$25.098,30 (vinte e cinco mil, noventa e oito reais e trinta centavos), o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária e R\$26.070,00 (vinte e seis mil e setenta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Aplicação Mínima Inicial").
Será adotado o Procedimento de Alocação, organizado pelo Coordenador Líder, no Brasil, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de Investimentos Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da quantidade das Cotas do Lote Adicional a serem eventualmente emitidas, conforme o caso ("Procedimento de Alocação"). Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Adicional). O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário, na página 30 deste Prospecto.

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 339.943 (trezentas e trinta e nove mil, novecentas e quarenta e três) Novas Cotas adicionais nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Cotas do Lote Adicional"), a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de realização do Procedimento de Alocação, sem o 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 colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que haja a subscrição e integralização de, no mínimo, 472.144 (quatrocentos e setenta e duas mil, cento e quarenta e quatro) Novas Cotas ("Captação Mínima"). Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada. Para mais informações acerca da "Distribuição Parcial" ver a seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Distribuição Parcial", na página 54 deste Prospecto.

Nos termos do Item 15.8, do Regulamento, o Administrador está autorizado, conforme recomendação do Gestor, a deliberar por realizar novas emissões de Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do capital autorizado do Fundo, qual seja, R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais). Desta forma, a Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram aprovados por meio de Atos do Administrador datados de 18 de fevereiro de 2019 e 10 de abril de 2019, devidamente registrados perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na data de 19 de fevereiro de 2019, sob o nº 9.020.303 e de 10 de abril de 2019, sob o nº 9.023.966, respectivamente ("Atos do Administrador"). Adicionalmente, os Cotistas do Fundo deliberaram, por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 08 de fevereiro de 2019, cuja ata foi devidamente registrada perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na data de 19 de fevereiro de 2019, sob o nº 9.020.302, (i) o desdobramento das cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo em 10% (dez por cento), de forma que, com o desdobramento, os Cotistas receberam 1 (uma) nova cota para cada 10 (dez) cotas por elas tituladas; e (ii) a exclusão do direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, no âmbito da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("AGC 08/02").

A constituição do Fundo e o Regulamento do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Regulamento"), dentre outros, foram aprovados nos termos do "Instrumento Particular de Constituição do Cozumel - Fundo de Investimento Imobiliário" ("Instrumento de Constituição"), datado de 13 de maio de 2016 e registrado no dia 17 de maio de 2016, sob o nº 8.938.966, perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, conforme alterado pela última vez nos termos da AGC 08/02.

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 24 de maio de 2016 e é regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido em empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas ou industriais ("Imóveis"), prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer rendas reais sobre os imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários (conforme definidos neste Prospecto), bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas (conforme definidos neste Prospecto) a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou melhorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização. Para mais informações acerca do Fundo veja a seção "Sumário do Fundo", na página 30 deste Prospecto.

O Fundo é administrado pelo Administrador habilitado para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011, ou outro que venha a substituí-lo, observado o disposto no Regulamento.

O Fundo é gerido atualmente pela VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, inscrita no CNPJ nº 13.838.015/0001-75 ("Gestor" ou "Vinci Real Estate"), habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.974, de 17 de outubro de 2011, ou outro que venha a substituí-lo, observado o disposto no "Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor ("Contrato de Gestão"), e no Regulamento.

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas pela B3.

Será admissível o recebimento de reservas a partir da data a ser indicada no Aviso ao Mercado (conforme definido neste Prospecto) e neste Prospecto, para subscrição das Novas Cotas, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição.

O pedido de análise da Oferta foi requerido junto a CVM em 19 de fevereiro de 2019. A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei nº 6.385/76"), da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

A Oferta foi devidamente registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI [], em [] de [] de 2019.

Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros" vigente a partir de 02 de janeiro de 2019.

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os investidores da Oferta que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Novas Cotas e à oscilação de suas cotas em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. 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 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11 (conforme definida neste Prospecto). O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. Os Investidores da Oferta devem ter cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", na página 67 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO EOU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 67 A 84 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, 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.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR, OU COM QUALQUER MECANISMO DE SEGURO AOS INVESTIDORES, OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O QUALQUER INVESTIDOR, AINDA QUE O GESTOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM. O REGISTRO DA OFERTA DAS NOVAS COTAS, A AUTORIZAÇÃO PARA VENDA DAS NOVAS COTAS DESTES FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

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.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO PRELIMINAR QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO AS DISPOSIÇÕES DESTES PROSPECTO PRELIMINAR E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

Este Prospecto Preliminar está disponível nos endereços e páginas da rede mundial de computadores da CVM, da B3, do Coordenador Líder, do Administrador, Fundos.net e do Gestor, indicados na seção "Informações Adicionais", na página 42 deste Prospecto. Mais informações sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor, à CVM e à B3 nos endereços indicados na seção "Informações Adicionais", na página 42 deste Prospecto Preliminar.

COORDENADOR LÍDER



GESTOR

ADMINISTRADOR



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	3
CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO	14
SUMÁRIO DA OFERTA	16
SUMÁRIO DO FUNDO	30
Estratégia, <i>expertise</i> e breve histórico do Gestor	31
Emissão Anterior de Cotas do Fundo e Desdobramento das Cotas da 1ª Emissão	32
Histórico de Aquisições do Fundo	32
Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta.....	33
Histórico de Cotação das Cotas	34
Políticas do Fundo	34
Portfolio do Fundo.....	35
Taxa de Administração e Taxa de Performance	35
Tratamento Tributário.....	37
Principais Fatores de Risco do Fundo	39
IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS ASSESSORES LEGAIS, DO ESCRITURADOR E DO AUDITOR INDEPENDENTE.....	40
INFORMAÇÕES ADICIONAIS	42
INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS.....	44
Autorização	44
Fundo	44
Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas	44
Número da Emissão.....	44
Valor Total da Emissão	44
Quantidade de Novas Cotas	44
Cotas do Lote Adicional	44
Preço de Emissão	45
Taxa de Distribuição Primária	45
Taxa de Entrada e de Saída	45
Taxa de Administração	45
Taxa de Performance.....	46
Aplicação Mínima Inicial.....	47
Data de Emissão.....	47
Forma de Subscrição e Integralização	47
Distribuição, Negociação e Custódia	47
Colocação e Procedimento de Distribuição	47
Público Alvo da Oferta	47
Pessoas Vinculadas.....	48
Procedimento de Alocação	48
Plano de Distribuição	49
Oferta Não Institucional.....	50
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	52
Oferta Institucional	52
Critério de Colocação da Oferta Institucional	53
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	53
Distribuição Parcial	54
Prazo de Colocação.....	55

Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas	55
Alocação e Liquidação Financeira	55
Inadequação da Oferta a Certos Investidores da Oferta	56
Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta	56
Formador de Mercado.....	57
CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA.....	58
CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....	59
Regime de Colocação.....	59
Comissionamento	59
Cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão ao Contrato de Distribuição	60
Data de Liquidação	60
CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO.....	61
RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES.....	62
RELACIONAMENTO ENTRE O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER.....	62
RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O COORDENADOR LÍDER	62
RELACIONAMENTO ENTRE O ESCRITURADOR E O COORDENADOR LÍDER	62
RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR (CUSTODIANTE) E O	
COORDENADOR LÍDER.....	63
RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O ADMINISTRADOR.....	63
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	64
FATORES DE RISCO.....	67
Fatores de Risco Relacionados ao Mercado e ao Ambiente Macroeconômico.....	67
Fatores de Riscos Relacionados ao Fundo.....	71
Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas	82
ANEXOS	85
ANEXO I – AGC 08/02 e Regulamento do Fundo.....	87
ANEXO II – Atos do Administrador	135
ANEXO III – Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400...	145
ANEXO IV – Declaração do Coordenador Líder, nos termos	
do artigo 56 da Instrução CVM 400.....	149
ANEXO V – Laudo de Avaliação Fernão Dias Business Park	153
ANEXO VI – Estudo de Viabilidade.....	189

DEFINIÇÕES

No âmbito do presente Prospecto Preliminar, serão consideradas as definições abaixo descritas, sendo que as expressões definidas ao longo deste Prospecto Preliminar encontram-se abaixo consolidadas. Com relação ao presente Prospecto Preliminar, devem-se adotar por referência, e de forma subsidiária, as demais definições constantes da Instrução CVM nº 472/08 e do Regulamento:

“1ª Emissão”	Primeira emissão de Cotas, encerrada em 10 de dezembro de 2018, por meio da qual foram ofertadas 1.650.000 (um milhão e seiscentas e cinquenta mil) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas 652.000 (seiscentas e cinquenta e duas mil) Cotas, por 9 (nove) investidores, atingindo o montante total de R\$ 65.200.000,00 (sessenta e cinco milhões e duzentos mil reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas.
“Administrador” e “Custodiante”	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar – Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, instituição responsável pela administração e representação do Fundo.
“AGC 08/02”	A Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 08 de fevereiro de 2019, em que foram deliberados e aprovados (i) o desdobramento das cotas da 1ª Emissão em 10% (dez por cento), de forma que, com o desdobramento, os Cotistas receberam 1 (uma) nova cota para cada 10 (dez) cotas por eles tituladas; e (ii) a renúncia do direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, cuja ata foi devidamente registrada perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na data de 19 de fevereiro de 2019, sob o nº 9.020.302.
“ANBIMA”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Anúncio de Encerramento”	Anúncio de encerramento da Oferta, o qual será elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400/03 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na 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.
“Anúncio de Início”	Anúncio de início da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 23, parágrafo 2º e 52 da Instrução CVM nº 400/03, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na 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.
“Aplicação Mínima Inicial”	237 (duzentas e trinta e sete) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, equivalente a R\$25.098,30 (vinte e cinco mil, noventa e oito reais e trinta centavos), o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária e R\$26.070,00 (vinte e seis mil e setenta reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária.
“Apresentações para Potenciais Investidores”	Apresentações para potenciais investidores (<i>Roadshow e/ou one-on-ones</i>), a serem realizadas após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto aos Investidores da Oferta.
“Assembleia Geral de Cotistas”	Assembleia geral de Cotistas do Fundo

“Ativos Financeiros”

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

“Ativos Imobiliários”

A aquisição dos Imóveis e dos direitos reais sobre os Imóveis pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de (i) ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iv) certificados de recebíveis imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento ou que garanta ao Fundo a participação nos resultados dos Imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; (v) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e (vi) CEPAC, caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis, em conjunto.

“Atos do Administrador”:	Os Atos de Administrador datados de 18 de fevereiro de 2019 e 10 de abril de 2019, devidamente registrados perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na data de 19 de fevereiro de 2019, sob o nº 9.020.303 e de 10 abril de 2019, sob o nº 9.023.966, respectivamente, por meio do qual foram deliberados e aprovados a Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, nos termos do item 15.8. do Regulamento, o qual prevê que o Administrador está autorizado, conforme recomendação do Gestor, a deliberar por realizar novas emissões de Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do Capital Autorizado.
“Aviso ao Mercado”	Aviso ao mercado da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 53 da Instrução CVM nº 400/03, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na 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.
“BACEN” ou “BCB”	Banco Central do Brasil.
“B3”	B3 S.A. – Brasil, Bolsa , Balcão.
“Brasil” ou “País”	República Federativa do Brasil.
“CAGR”	Taxa de crescimento anual composta
“Captação Mínima”	A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 472.144 (quatrocentos e setenta duas mil, cento e quarenta e quatro) Novas Cotas.
“Capital Autorizado”	Capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R\$3.000.000.000,00 (três bilhões de reais).
“CEPAC”	Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis.
“CNPJ”	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Economia.
“Código ANBIMA”	“Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros” vigente a partir de 02 de janeiro de 2019.
“Código Civil”	Lei nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002, conforme alterada.
“Comissionamento”	Remuneração devida ao Coordenador Líder pelo desempenho das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, conforme identificadas na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Contrato de Distribuição – Comissionamento”, na página 59 deste Prospecto.
“Contrato de Distribuição”	“Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, celebrado, em 11 de abril de 2019, entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Gestor e o Coordenador Líder.

“Contrato de Formador de Mercado”	“Proposta para Prestação de Serviços de Formador de Mercado”, a ser celebrada entre o Fundo, representado pelo Administrador, o Gestor e o Formador de Mercado.
“Contrato de Gestão”	“Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor.
“Coordenador Líder” ou “XP Investimentos”	XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A. , instituição financeira integrante, com escritório na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.
“Corretoras Consorciadas”	Determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais.
“Cotas”	Cotas de emissão do Fundo.
“Cotas da 1ª Emissão”	São as Cotas da 1ª Emissão, emitidas em classe e série únicas, que totalizam 652.000 (seiscentas e cinquenta e duas mil) Cotas 1ª Emissão, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais).
“Cotas do Lote Adicional”	Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 339.943 (trezentas e trinta e nove mil, novecentas e quarenta e três) Cotas do Lote Adicional, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de realização 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. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.
“Cotistas”	Os titulares das Cotas.
“CPF”	Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia.
“CRI”	Certificados de recebíveis imobiliários.
“Critério de Colocação da Oferta Institucional”	Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

“Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de 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 Reserva.

“CVM”

Comissão de Valores Mobiliários.

“Data de Emissão”

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas será a Data de Liquidação.

“Despesas Extraordinárias”

Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia e de intercomunicação; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis.

“Data de Liquidação”

Data da liquidação física e financeira dos pedidos de subscrição das Novas Cotas, que se dará na data prevista no Cronograma Estimado da Oferta, na página 58 deste Prospecto.

“DDA”

DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3.

“Distribuição Parcial”

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima. Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada.

“Dia(s) Útil(eis)”	Qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional ou dia em que não haja expediente na B3.
“Emissão”	A presente 2ª Emissão do Fundo.
“Escriturador”	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar – Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, instituição responsável pela administração e representação do Fundo.
“Estudo de Viabilidade”	É o estudo de viabilidade da destinação dos recursos da presente Oferta, conforme constante do Anexo VI deste Prospecto, o qual contempla a avaliação dos Ativos Imobiliários.
“FII”	Os fundos de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08.
“Formador de Mercado”	XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A. , acima qualificada.
“Fundo”	Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
“Gestor” ou ou “Vinci Real Estate”	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda., com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 13.838.015/0001.75, contratada pelo Administrador, em nome do Fundo, para prestação dos serviços de gestão e de consultoria especializada, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08.
“Governo Federal”	Governo da República Federativa do Brasil.
“IBGE”	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
“Imóveis”	Empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas ou industriais.
“Instituições Participantes da Oferta”	O Coordenador Líder e as Corretoras Consorciadas, em conjunto.
“Instrução CVM nº 400/03”	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 472/08”	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 476/09”	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 494/11”	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011.
“Instrução CVM nº 505/11”	Instrução da CVM nº 505, de 27 e setembro de 2011, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 516/11”	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
“Instrução CVM nº 539/13”	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
“Instrução CVM nº 571/15”	Instrução da CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.

“Instrumento de Constituição”	“Instrumento Particular de Constituição do Cozumel – Fundo de Investimento Imobiliário”, datado de 13 de maio de 2016 e registrado no dia 17 de maio de 2016, sob o nº 8.938.966, perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
“Investidores da Oferta”	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
“Investidores Institucionais”	Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados nos termos da regulamentação da CVM, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo, valores máximos.
“Investidores Não Institucionais”	Investidores pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos, nos termos da Instrução CVM nº 539/13.
“IPCA”	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE.
“LCI”	Letras de crédito imobiliário.
“Lei nº 6.385/76”	Lei nº 6.385, de 7 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 11.033/04”	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.
“Lei do Inquilinato”	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
“LH”	Letras hipotecárias.
“Novas Cotas”	Inicialmente, 1.699.717 (um milhão, seiscentas e noventa e nove mil, setecentas e dezessete) Novas Cotas da presente Emissão, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
“Oferta”	A presente oferta pública de distribuição de Novas Cotas, nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução CVM nº 472/08.
“Oferta Institucional”	Tem seu significado atribuído na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Plano de Distribuição” na página 49 deste Prospecto Preliminar.
“Oferta Não Institucional”	Tem seu significado atribuído na seção “Emissão, à Oferta e às Cotas - Plano de Distribuição” na página 49 deste Prospecto Preliminar.
“Pedido de Reserva”	Pedido de reserva das Novas Cotas a ser preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional.

“Período de Reserva”	Período que se inicia em 22 de abril de 2019 (inclusive) e se encerra em 06 de maio de 2019 (inclusive), no qual os Investidores Não Institucionais irão realizar seus Pedidos de Reserva.
“Período de Colocação”	O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de 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.
“Pessoas Ligadas”	(i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
“Pessoas Vinculadas”	Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam (i) controladores e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, ao Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, o Gestor ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, pelo Gestor ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM nº 505/11.

“PIB”	Produto Interno Bruto.
“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 nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores 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 dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. Para mais informações veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e à Cotas – Plano de Distribuição” na página 49 deste Prospecto.
“Preço de Emissão”	R\$105,90 (cento e cinco reais e noventa centavos) por Nova Cota, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária. No ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a R\$4,10 (quatro reais e dez centavos) por Nova Cota. Dessa forma, cada Nova Cota subscrita custará R\$110,00 (cento e dez reais) aos respectivos subscritores.
“Procedimento de Alocação”	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, no Brasil, conforme previsto no Contrato de Distribuição, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Adicional a serem eventualmente emitidas, conforme o caso.
“Prospectos”	Este Prospecto e o Prospecto Definitivo, em conjunto.
“Prospecto Definitivo”	O Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª (Segunda) Emissão do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
“Prospecto Preliminar” ou “Prospecto”	Este Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª (Segunda) Emissão do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
“Real”, “reais” ou “R\$”	Moeda oficial corrente no Brasil.

“Regulamento”

O Regulamento do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII, vigente e consolidado, constante do Anexo II ao presente Prospecto Preliminar.

“Valor de Mercado”

O resultado da multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.

“Valor Total da Emissão”

Inicialmente, R\$180.000.030,30 (cento e oitenta milhões, trinta reais e trinta centavos), podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas do Lote Adicional ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.

“Taxa de Administração”

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, observado o valor mínimo mensal de R\$11.210,75 (onze mil, duzentos e dez reais e setenta e cinco centavos), pela prestação de serviços de gestão e escrituração de Cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA

Valor contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000.000,00	0,95% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500.000.000,00 até R\$ 1.000.000.000,00	0,85% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000.000,00	0,75% a.a.

“Taxa de Distribuição Primária”

Observado o disposto no Regulamento, será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 3,87% (três inteiros e oitenta e sete centésimos por cento) sobre o valor unitário da Nova Cota integralizado pelo Investidor da Oferta, equivalente ao valor de R\$4,10 (quatro reais e dez centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma da comissão de coordenação e distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder; e (ii) o Valor Total da Emissão.

“Taxa de Performance”

Será devida pelo Fundo ao Gestor uma remuneração, em virtude do desempenho do Fundo, correspondente a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre (i) o somatório dos rendimentos efetivamente distribuídos no período corrigidos pelo benchmark; e (ii) a rentabilidade do Capital do Fundo atualizado pelo Benchmark, a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Performance} = 20\% * (R_{\text{corrigido}} - \text{Meta}_{\text{acum}})$$

Onde:

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

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

R_{corrigid} = somatório dos rendimentos distribuídos pelo Fundo desde o seu início, corrigidos pelo Benchmark desde as respectivas datas de pagamento até a data de apuração da performance.

A Taxa de Performance somente será paga caso seja superior à taxa de performance acumulada na última data de pagamento da Taxa de Performance.

A Taxa de Performance será apurada no último Dia Útil de maio e novembro de cada ano, sendo que o pagamento da Taxa de Performance será realizado no 5º (quinto) Dia Útil após o encerramento do respectivo período de apuração.

“Vinci Partners”

Vinci Partners Investimentos Ltda.

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na seção “Fatores de Risco” na página 67 deste Prospecto.

As estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais, estimativas das projeções futuras e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar o Fundo. Essas estimativas e declarações futuras estão baseadas em premissas razoáveis e estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que o Administrador e o Gestor atualmente dispõe.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, exemplificativamente:

- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- as alterações na conjuntura social, econômica, política e de negócios do Brasil, incluindo flutuações na taxa de câmbio, de juros ou de inflação, e liquidez nos mercados financeiros e de capitais;
- alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário e fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição de imóveis;
- alterações na legislação e regulamentação brasileiras, incluindo mas não se limitando, as leis e regulamentos existentes e futuros, inclusive na legislação e regulamentação aplicável ao setor logístico no Brasil;
- implementação das principais estratégias do Fundo; e
- outros fatores de risco apresentados na seção “Fatores de Risco” na página 67 deste Prospecto.

Essa lista de fatores de risco não é exaustiva e outros riscos e incertezas que não são nesta data do conhecimento do Administrador podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro.

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste Prospecto.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” nas páginas 67 a 84 deste Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas declarações e estimativas neste Prospecto. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não assumem a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Administrador e/ou do Gestor.

Adicionalmente, os números incluídos neste Prospecto podem ter sido, em alguns casos, arredondados para números inteiros.

SUMÁRIO DA OFERTA

Esta seção é um sumário de determinadas informações da Oferta contidas em outras partes deste Prospecto e não contém todas as informações sobre a Oferta que devem ser analisadas pelo investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas Novas Cotas. O potencial investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto Preliminar, principalmente as informações contidas na seção “Fatores de Risco” nas páginas 67 a 84 deste Prospecto Preliminar, antes de tomar a decisão de investir nas Novas Cotas. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Novas Cotas.

Fundo	Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo indeterminado.
Gestão	Ativa pelo Gestor.
Segmento ANBIMA	Logística.
Administrador e Custodiante	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., qualificada na seção “Definições” na página 3 deste Prospecto.
Gestor	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda., qualificada na seção “Definições” na página 3 deste Prospecto.
Escriturador	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., qualificada na seção “Definições” na página 3 deste Prospecto.
Auditor Independente	Ernst & Young Auditores Independentes S.S. , com endereço na Praia de Botafogo, 370, 8º Andar, Rio de Janeiro, RJ, inscrito no CNPJ nº61.366.936/0002-06.
Formador de Mercado	XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A. , qualificado na seção “Definições” na página 3 deste Prospecto.
Objeto do Fundo	O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido em Imóveis, prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários (conforme definidos neste Prospecto), bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas (conforme definidos neste Prospecto) a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização. Mais informações sobre o Objeto do Fundo podem ser encontradas no seu Regulamento, constante do Anexo I deste Prospecto.
Política de Investimento	A aquisição dos Imóveis e dos direitos reais sobre os Imóveis pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de Ativos Imobiliários. Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das Despesas Extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, permanentemente aplicada em Ativos Financeiros. Para mais informações acerca da Política de Investimento veja a seção “Sumário do Fundo – Políticas do Fundo”, na página 34 deste Prospecto.

**Imóveis
Atualmente
Integrantes da
Carteira do
Fundo**

Na data deste Prospecto, o Fundo é titular de direitos aquisitivos em relação: (a) a fração ideal de 39% (trinta e nove por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 7.254 aberta no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Extrema, Estado de Minas Gerais, no qual estão construídos 9 (nove) galpões logísticos, divididos em 2 (dois) blocos, integrantes do empreendimento denominado “Fernão Dias Business Park”, com área total construída de 54.632,17m², havido pelo Fundo por meio da Escritura Pública de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel, lavrada em 12 de dezembro de 2018, nas notas do 9º Tabelião da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo; e (b) ao imóvel designado por “Gleba 09”, com área de 48.453,74m², situado no Município de Extrema, Estado de Minas Gerais, descrito e caracterizado na matrícula nº 12.562 aberta no Serviço Registral Imobiliário de Extrema-MG, havido pelo Fundo por meio da Escritura Pública de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel lavrada em 08 de janeiro de 2019, nas notas do 9º Tabelião da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo,

Para mais informações acerca da Política de Investimento veja a seção “Sumário do Fundo – Portfolio do Fundo”, na página 35 deste Prospecto.

**Parâmetro de
Rentabilidade**

Conforme descrito no Estudo de Viabilidade anexo ao presente Prospecto Preliminar, na forma do Anexo VI, a rentabilidade alvo das Cotas corresponde ao percentual de 8,90% (oito inteiros e noventa centésimos por cento) ao ano, sendo que referida rentabilidade alvo será corrigida anualmente pela variação acumulada do IPCA. A cada nova emissão, o Gestor poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor. **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.**

**Taxa de
Administração**

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, observado o valor mínimo mensal de R\$11.210,75 (onze mil, duzentos e dez reais e setenta e cinco centavos), pela prestação de serviços de gestão e escrituração de Cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA:

Valor contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000.000,00	0,95% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500.000.000,00 até R\$ 1.000.000.000,00	0,85% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000.000,00	0,75% a.a.

Para mais informações acerca da Taxa de Administração veja a seção “Sumário do Fundo – Taxa de Administração e Taxa de Performance”, na página 35 deste Prospecto.

Taxa de Distribuição Primária

Observado o disposto no Regulamento, será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 3,87% (três inteiros e oitenta e sete centésimos por cento) sobre o valor unitário da Nova Cota integralizado pelo Investidor da Oferta, equivalente ao valor de R\$4,10 (quatro reais e dez centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma da comissão de coordenação e distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder; e (ii) o Valor Total da Emissão.

Taxas de Entrada e Saída

O Fundo não cobrará taxas de entrada e saída dos Cotistas, exceto pela Taxa de Distribuição Primária.

Taxa de Performance

Será devida pelo Fundo ao Gestor uma remuneração, em virtude do desempenho do Fundo, correspondente a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre (i) o somatório dos rendimentos efetivamente distribuídos no período corrigidos pelo benchmark; e (ii) a rentabilidade do Capital do Fundo atualizado pelo Benchmark, a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Performance} = 20\% * (R_{\text{corrigido}} - \text{Meta}_{\text{acum}})$$

Onde:

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

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

R_{corrigido} = somatório dos rendimentos distribuídos pelo Fundo desde o seu início, corrigidos pelo Benchmark desde as respectivas datas de pagamento até a data de apuração da performance.

A Taxa de Performance somente será paga caso seja superior à taxa de performance acumulada na última data de pagamento da Taxa de Performance.

A Taxa de Performance será apurada no último Dia Útil de maio e novembro de cada ano, sendo que o pagamento da Taxa de Performance será realizado no 5º (quinto) Dia Útil após o encerramento do respectivo período de apuração.

Para mais informações acerca da Taxa de Performance, veja a seção “Sumário do Fundo – Taxa de Administração e Taxa de Performance”, na página 35 deste Prospecto.

Distribuição de Resultados	<p>O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.</p> <p>Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos 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 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 pelo Gestor.</p> <p>Farão jus aos rendimentos acima mencionados os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto acima.</p> <p>Para mais informações acerca da Distribuição de Resultados veja a seção “Sumário do Fundo – Políticas do Fundo”, na página 34 deste Prospecto.</p>
Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas	<p>As cotas objeto da presente Oferta apresentam as seguintes características principais: (i) as Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas; (ii) a cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do Fundo; (iii) de acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas; e (iv) o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, a serem pagos na forma do Regulamento. Para mais informações acerca dos Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas”, na página 44 deste Prospecto.</p>
Público Alvo do Fundo	<p>As Novas Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. Para mais informações acerca do público alvo da Oferta, veja o item “Público Alvo” da página 47 deste Prospecto Preliminar e a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Público Alvo” da página 47 deste Prospecto Preliminar.</p>
1ª Emissão de Cotas do Fundo	<p>Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou a 1ª Emissão, encerrada em 10 de dezembro de 2018, por meio da qual foram ofertadas, para distribuição pública, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, 1.650.000 (um milhão e seiscentas e cinquenta mil) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas 652.000 (seiscentas e cinquenta e duas mil) Cotas, por 9 (nove) investidores, tendo sido canceladas as cotas não colocadas.</p>

Emissão de Cotas	<p>Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao Capital Autorizado. Mais informações sobre a Emissão de Cotas do Fundo podem ser encontradas no seu Regulamento, constante do Anexo I deste Prospecto.</p>
Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor	<p>O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas. A política do exercício de voto do Gestor para fundos de investimentos imobiliário pode ser localizada no seguinte endereço: http://www.vincipartners.com.</p>
Assembleia Geral de Cotistas	<p>A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação pelo Administrador, mediante correspondência encaminhada a cada Cotista. Para efeito do disposto no parágrafo acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.</p> <p>Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre: (a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador; (b) alteração do Regulamento; (c) destituição do Administrador e escolha de seu substituto; (d) emissão de Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado; (e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (f) dissolução e liquidação do Fundo; (g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; (h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, se aplicável; (i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto no Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; (j) contratação de Formador de Mercado que seja Parte Relacionada; (k) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08; (l) alteração do prazo de duração do Fundo; e (m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.</p> <p>A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de Cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica, a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.</p> <p>O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pela Administradora em cada processo de consulta formal observando: (i) as assembleias gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e (ii) as assembleias gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.</p>

Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no parágrafo abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas “b”, “c”, “e”, “f”, “h”, “j”, “k” e “n” anteriormente descritas, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem: I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

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

Mais informações sobre a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo podem ser encontradas no seu Regulamento, constante do Anexo I deste Prospecto.

Autorização	Nos termos do item 15.8. do Regulamento, a Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio dos Atos do Administrador. Adicionalmente, os Cotistas do Fundo deliberaram, por meio da AGC 08/02 (i) o desdobramento das cotas da 1ª Emissão em 10% (dez por cento), de forma que, com o desdobramento, os Cotistas receberam 1 (uma) nova cota para cada 10 (dez) cotas por eles tituladas; e (ii) a renúncia do direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas.
Número da Emissão	A presente Emissão representa a 2ª (segunda) emissão de Cotas.
Valor Total da Emissão	O valor total da emissão será de, inicialmente, R\$180.000.030,30 (cento e oitenta milhões, trinta reais e trinta centavos), podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas do Lote Adicional ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.
Quantidade de Novas Cotas	Serão emitidas, inicialmente, 1.699.717 (um milhão, seiscentas e noventa e nove mil, setecentas e dezessete) Novas Cotas podendo ser (i) aumentada em virtude das Cotas do Lote Adicional ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.
Cotas do Lote Adicional	Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 339.943 (trezentas e trinta e nove mil, novecentas e quarenta e três) Cotas do Lote Adicional, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de realização 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. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.

Preço de Emissão	<p>No contexto da Oferta, o preço de emissão será de R\$105,90 (cento e cinco reais e noventa centavos) por Nova Cota, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a R\$4,10 (quatro reais e dez centavos) por Nova Cota.</p> <p>No ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a Taxa de Distribuição Primária. Dessa forma, cada Nova Cota subscrita custará R\$110,00 (cento e dez reais) aos respectivos subscritores.</p>
Aplicação Mínima Inicial	No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade, mínima, de 237 (duzentas e trinta e sete) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, equivalente a R\$25.098,30 (vinte e cinco mil, noventa e oito reais e trinta centavos), o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária e R\$26.070,00 (vinte e seis mil e setenta reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária.
Data de Emissão	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas será a Data de Liquidação.
Forma de Subscrição e Integralização	As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.
Destinação dos Recursos	Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas no Prospecto Preliminar) serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento, à aquisição pelo Fundo dos seguintes Ativos Imobiliários: (i) 61% remanescentes do ativo Fernão Dias Business Park, localizado na região de Extrema, no Estado de Minas Gerais (ativo no qual o Fundo já possui participação de 39%); e (ii) 100% de até 6 galpões que compõem o empreendimento denominado “Jundiá Business Park”, localizado na região de Jundiá, no Estado de São Paulo. Para mais informações acerca da destinação dos recursos, veja a seção “Destinação dos Recursos” na página 64 deste Prospecto.
Coordenador Líder	XP Investimentos.
Instituições Participantes da Oferta	O Coordenador Líder e as Corretoras Consorciadas, em conjunto.
Colocação e Procedimento de Distribuição	A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas do Lote Adicional, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação das Corretoras Consorciadas, observado o Plano de Distribuição. A Oferta não contará com esforços de colocação das Novas Cotas no exterior.
Regime de Colocação	As Novas Cotas (incluindo as Cotas do Lote Adicional, caso emitidas) serão distribuídas, pelo Coordenador Líder, no Brasil, sob regime de melhores esforços de colocação.
Público Alvo da Oferta	O público alvo da Oferta são Investidores da Oferta. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada. 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 67 a 84 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.

Investidores da Oferta	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
Investidores Institucionais	Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados nos termos da regulamentação da CVM, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo, valores máximos.
Investidores Não Institucionais	Investidores pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos, nos termos da Instrução CVM nº 539/13.
Pessoas Vinculadas	<p>Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam (i) controladores e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, ao Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, o Gestor ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, pelo Gestor ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM 505/11. 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 “O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário” na página 83 deste Prospecto.</p> <p>Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo as respectivas intenções de investimentos e Pedidos de Reserva automaticamente canceladas. Esta vedação não se aplicará ao Formador de Mercado, uma vez que o direito de subscrever e a quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita e integralizada, estarão divulgados nos Prospectos.</p>

Procedimento de Alocação	<p>Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, no Brasil, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Adicional a serem eventualmente emitidas, conforme o caso. 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 “O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário” na página 83 deste Prospecto.</p> <p>Para mais informações acerca do Procedimento de Alocação, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Procedimento de Alocação” da página 48 deste Prospecto.</p>
Plano de Distribuição	<p>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 nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores 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 dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. Para mais informações veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e à Cotas – Plano de Distribuição” na página 49 deste Prospecto.</p>
Pedido de Reserva	<p>Pedido de reserva das Novas Cotas a ser preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional.</p>
Período de Reserva	<p>Período que se inicia em 22 de abril de 2019 (inclusive) e se encerra em 06 de maio de 2019 (inclusive), no qual os Investidores Não Institucionais irão realizar seus Pedidos de Reserva.</p>
Oferta Não Institucional	<p>Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher e apresentar a uma Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva.</p> <p>No mínimo, 169.972 (cento e sessenta e nove mil, novecentas e setenta e duas) Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, aproximadamente 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.</p>

Para mais informações acerca da Oferta Não Institucional veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e à Cotas – Oferta Não Institucional” na página 50 deste Prospecto.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

Oferta Institucional

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

Para mais informações acerca da Oferta Institucional veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e à Cotas – Oferta Institucional” na página 52 deste Prospecto.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

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

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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

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

Distribuição Parcial	<p>Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima. Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada. Para mais informações acerca da “Distribuição Parcial” ver a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Distribuição Parcial”, na página 54 deste Prospecto.</p>
Prazo de Colocação	<p>O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de 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>
Data de Liquidação	<p>Data da liquidação física e financeira dos pedidos de subscrição das Novas Cotas, que se dará na data prevista no Cronograma Estimado da Oferta, na página 58 deste Prospecto.</p>
Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas	<p>Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Cotas. Será fomentada a liquidez das Cotas, mediante a contratação do Formador de Mercado, observado os termos do Contrato de Formador de Mercado, conforme descritos neste Prospecto Preliminar.</p>
Alocação e Liquidação Financeira	<p>A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.</p> <p>A liquidação física e financeira da Oferta se dará na Data de Liquidação, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo certo que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3. O Coordenador Líder e as Corretoras Consorciadas farão sua liquidação exclusivamente conforme contratado no Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.</p> <p>Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3, ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) a Captação Mínima foi atingida; (ii) o Valor Total da Emissão foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.</p> <p>Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente à 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 de modo a não ser atingido a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver os recursos aos Investidores da Oferta eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores da Oferta, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.</p>

Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, a Captação Mínima seja atingida, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

Para mais informações acerca da Distribuição Parcial, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Distribuição Parcial” página 54 deste Prospecto.

**Distribuição,
Negociação e
Custódia**

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

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

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

**Fatores de
Risco**

Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 67 a 84 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. **LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 67 A 84 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE NOVAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

**Inadequação da
Oferta a Certos
Investidores da
Oferta**

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. 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 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 67 a 84 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. 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.

**Suspensão,
Modificação,
Revogação ou
Cancelamento
da Oferta**

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; (c) os Investidores da Oferta que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) seja verificada divergência entre as informações constantes deste Prospecto e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor da Oferta ou a sua decisão de investimento; ou (b) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder (i) até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da comunicação por escrito pelo Coordenador Líder sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Em ambas situações, se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resiliado, observado o previsto no artigo 22, artigo 25 e seguintes da Instrução CVM nº 400/03, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e o Administrador comunicarão tal evento aos Investidores da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da resilição do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.

Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade foi realizado pelo Gestor cuja cópia integral está disponível como Anexo VI a este Prospecto Preliminar.

Informações Adicionais

Mais informações sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor, à CVM e à B3 nos endereços indicados na seção “Informações Adicionais”, na página 42 deste Prospecto Preliminar.

O pedido de registro da Oferta foi apresentado à CVM em 19 de fevereiro de 2019. A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA.

SUMÁRIO DO FUNDO

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

As características gerais do Fundo, como as características das Cotas, sua forma de constituição e funcionamento, sua política de investimento, obrigações do Administrador e do Gestor, taxas, despesas e encargos aplicáveis, tratamento tributário, dentre outras, podem ser encontradas no Regulamento, constante do Anexo I a este Prospecto.

Forma de Constituição e Base Legal

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado. O Fundo é uma comunhão de recursos destinados à aquisição de Imóveis e direitos reais sobre os Imóveis, diretamente ou por meio da aquisição de Ativos Imobiliários, com prazo de duração indeterminado, disciplinado pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução nº 472/08, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo regido pelo Regulamento. O Fundo é classificado, de acordo com a ANBIMA, como “FII Renda Gestão Ativa”, do segmento de atuação “Logística”.

Introdução

Em dezembro de 2018 foi concluída a primeira emissão de cotas do VILG11 com uma captação total de R\$ 65,2 milhões. Os recursos, em conjunto com uma parcela de alavancagem, foram utilizados para a aquisição de dois ativos que totalizaram R\$ 135 milhões. Em março de 2019, com o fim do período de lock up da primeira emissão, as cotas do Fundo começaram a ser negociadas na B3. Esta nova oferta tem o objetivo de captar R\$ 180.000.030,30 para a diversificação do passivo do Fundo e aquisição de novos ativos.



- 1** **Gestão Ativa**
 - + Vinci Partners: Plataforma independente com mais de R\$ 25 bilhões sob gestão
 - + Vinci Real Estate: Time Excelente liderado por gestor com 24 anos de experiência no setor
- 2** **Momento de Mercado**
 - + Após 2 anos de PIB negativo, a economia brasileira começa a apresentar os primeiros sinais de recuperação
- 3** **Estratégia e Portfólio Ativo**
 - + Estratégia baseada em 5 pilares: E-commerce, BTS, Parceria com Player Estratégico, Localização Estratégica, Condomínio Logístico
 - + Portfólio atual de 2 ativos, 100% locados em Extrema, MG
- 4** **Oportunidades**
 - + Dois ativos cessionados totalizando R\$ 158,4 milhões de Investimento
 - + Cap rate³ médio de 9,2%

Expertise e breve histórico do Gestor

A Vinci é uma gestora independente de investimentos com R\$ 25 bilhões de ativos sob gestão e que atua nos setores de **Private Equity, Real Estate, Infraestrutura, Crédito, Multimercado, Ações, Investments Solutions e Assessoria**, a Vinci combina flexibilidade e criatividade com disciplina resiliência. A Vinci possui 210 fundos/veículos sob sua gestão e 29 sócios.

A área de Real Estate possui 7 profissionais dedicados exclusivamente a gestão dos investimentos. Os investimentos são aprovados por unanimidade no comitê com por 3 pessoas: o head da área de Real Estate, o CEO da Vinci Partners e o Chairman da Vinci Partners.



Diferenciais da Gestão da Vinci:

- Time experiente, liderado por gestor com mais de 24 anos atuando no mercado de Real Estate, tendo vivido diferentes ciclos de mercado e atuando em diferentes segmentos.
- A Vinci Real Estate conta com mais de R\$ 1,8 bilhões em ativos sob gestão e mais de 69 mil investidores pessoas físicas e pessoas jurídicas.
- A Vinci possui uma plataforma independente que, se beneficia da complementaridade de suas linhas de negócios e conta com o conhecimento e suporte de diversas áreas como research, crédito, risco, jurídico, compliance, back-office, entre outras..
- A Vinci Real Estate oferece uma plataforma de relação com investidores (“RI”), incluindo relatórios mensais, trimestrais, calls de resultados, entre outros.

Estratégia

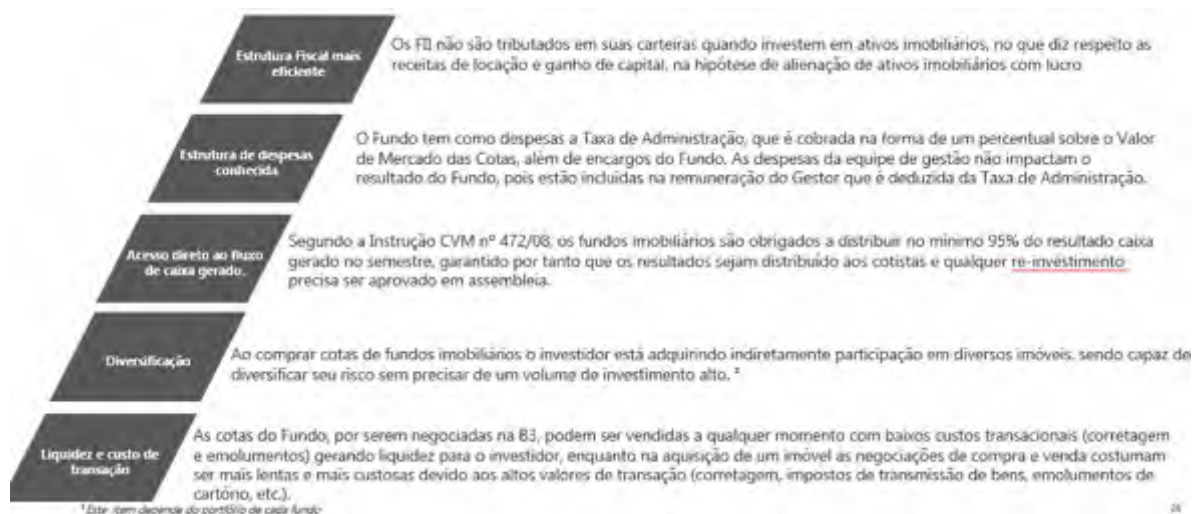
O Fundo possui uma estratégia ampla de investimento no segmento de logística focando tanto em contratos típicos como atípicos, galpões modulares ou big-box. Apesar de possuir uma estratégia ampla, o Fundo deverá investir, preferencialmente, em ativos classificados como padrão classe A.

A estratégia do Fundo possui 5 (cinco) pilares que, na visão do Gestor, são vertentes de geração de valor para os imóveis e norteiam a alocação do capital. Os imóveis que compõem a carteira do Fundo deverão, preferencialmente, se enquadrar em pelo menos um dos pilares listados abaixo:

- 1) **Localizações estratégicas:** imóveis próximos a grandes centros consumidores ou industriais que possuam não só acesso aos principais eixos rodoviários, mas também possibilidade de conversão ou mudança de uso e valorização no longo prazo tendem a ser mais resilientes em momentos de instabilidade e os primeiros a refletirem redução dos indicadores de vacância e aumento de preços numa recuperação de mercado.

- 2) **Parceria com players estratégicos:** visando o intercâmbio de boas práticas operacionais e alinhamento na geração de renda e valorização do imóvel no longo prazo, o Fundo poderá realizar parcerias ou sociedades com operadores logísticos ou players estratégicos adquirindo participações minoritárias ou de controle em imóveis logísticos.
- 3) **Condomínios Logísticos:** possibilitam uma diversificação de risco com relação à vacância de espaços durante períodos de instabilidade no mercado, uma vez que são imóveis com maior flexibilidade de ocupação e permitem a negociação com mais de um locatário. Adicionalmente, uma parte relevante dos custos de locação de operações logísticas está atrelada à segurança e aos custos condominiais. Os condomínios logísticos proporcionam melhor eficiência para seus usuários, pois possibilitam o rateio dos custos condominiais e compartilhamento das áreas comuns.
- 4) **e-commerce:** a prospecção de ativos para o Fundo buscará exposição direta e indireta a locatários no segmento de e-commerce. O atual crescimento das vendas online tem impactado diretamente as operações logísticas de empresas que atuam nos setores de vestuário, calçados, farmacêuticas e eletrodomésticos, entre outros. Neste cenário, o Gestor entende que o setor de logística tende a ser o mais impactado positivamente dentre os outros setores de *real estate* e, conseqüentemente, a demanda por centros de distribuições com localizações estratégicas e características específicas do setor de *e-commerce* deverá aumentar nos próximos anos.
- 5) **Contratos atípicos de locação através de operações sob a modalidade *built-to-suit*, *buy-to-lease* ou *sale-lease-back*:** são os contratos celebrados nos termos do Art. 54-A da Lei nº 8.245/91, ou que possuam cláusulas contratuais que impeçam a ação revisional do valor da locação e que resultem na impossibilidade de rescisão imotivada pelo locatário, sem que seja realizado o pagamento de indenização em valor equivalente a, no mínimo, o valor presente do fluxo de alugueis devidos até o final do período locatício, ou seja, este tipos de contratos geram proteção contra oscilações de preço de aluguel no mercado uma vez que não permitem reajuste do aluguel até o vencimento dos contratos. Estruturas de garantia e multa protegem o locador em casos de rescisão antecipada ou inadimplência de contratos. Investimentos em tecnologia para modernizar e otimizar os centros de distribuição de varejistas e operadores de e-commerce também são uma alternativa para estruturar contratos atípicos.

Eficiência do Veículo - FII



6) Emissão Anterior de Cotas do Fundo e Desdobramento das Cotas da 1ª Emissão

A 1ª Emissão foi aprovada através do “Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, datado de 07 de agosto de 2018 e registrado, em 09 de agosto de 2018, perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e

Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 9.007.771, conforme retificações realizadas por meio do “Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, datado de 15 de agosto de 2018 e registrado, em 21 de agosto de 2018, perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 9.008.545 .

No âmbito da distribuição da 1ª Emissão, foram ofertadas 1.650.000 (um milhão e seiscentas e cinquenta mil) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas 652.000 (seiscentas e cinquenta e duas mil), por 9 (nove) investidores, atingindo o montante total de R\$ 62.500.000,00 (sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais), tendo sido canceladas as cotas não colocadas.

Não obstante isso, no dia 08 de fevereiro de 2019, os Cotistas do Fundo reunidos na AGC 08/02 aprovaram o desdobramento das cotas da 1ª Emissão do Fundo em 10% (dez por cento), de forma que, com o desdobramento, os Cotistas receberam 1 (uma) nova cota para cada 10 (dez) cotas por eles tituladas. Desta forma, após o desdobramento, as 652.000 (seiscentas e cinquenta e duas mil) cotas existentes passaram a ser representadas por 717.200 (setecentas e dezessete mil e duzentas) cotas. As cotas advindas do desdobramento são da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes.

Histórico de Aquisições do Fundo

No dia 10 de dezembro de 2018, foi encerrada a 1ª Emissão do Fundo, com uma captação total de R\$ 65,2 milhões, cujos recursos foram destinados para a aquisição dos empreendimentos abaixo.

Aquisição do Fernão Dias Business Park



O Fundo adquiriu, em dezembro de 2018, fração ideal de 39% do empreendimento “Fernão Dias Business Park”, localizado a 700m da Rodovia Fernão Dias, no Município de Extrema, Estado de Minas Gerais. O empreendimento possui 54.632 m² de Área Bruta Locável, sendo composto por duas naves, sendo uma delas com sistema cross-docking. O empreendimento é composto por 9 módulos que podem ser unificados, permitindo múltiplas opções

para implantação de fábricas ou centros de distribuição e logística em um só local. O condomínio conta um rígido sistema de segurança, com proteção perimetral e dilacerador de pneus, além de área de apoio com restaurante, sala de reunião, vestuário e balança de pesagem para caminhões.

Atualmente o imóvel encontra-se 100% locado, sendo que em relação à área do empreendimento, 47,5% dos contratos são típicos e 52,2% são contratos atípicos, todos com garantia locatícia. Entre os locatários estão Pet Love, Intecom, Netshoes e Stock Tech.

Aquisição do Privalia



Em janeiro de 2019 o Fundo adquiriu a totalidade do centro de distribuição locado para a Privalia “BTS Privalia”, localizado na Estrada da Servidão (Rodovia Fernão Dias) km 933, no Município de Extrema, Estado de Minas Gerais.

O empreendimento foi entregue em setembro de 2018 e conta com 26.774 m² de Área Bruta Locável.

Atualmente o imóvel encontra-se 100% locado, através de contrato de locação atípico, para a Privalia, uma das mais relevantes empresas de e-commerce atuantes no Brasil

As duas aquisições combinadas totalizaram um investimento de R\$ 135,8 milhões, dos quais 44,0% foram pagos à vista e 56,0% serão pagos a prazo, ao longo de 12 anos e corrigidos por IPCA + 7,5% a.a.

A gestão condominial dos dois empreendimentos é realizada pela Fulwood.

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

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

Quantidade de Cotas do Fundo (31/03/2019)	Patrimônio Líquido do Fundo (31/03/2019)	Valor Patrimonial das Cotas (31/03/2019)
717.200	76.747.572,00	107,01

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

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão(*) (R\$)
1	472.144	1.189.344	126.747.621,60	106,57
2	1.699.717	2.416.917	256.747.602,30	106,23
3	2.039.660	2.756.860	292.747.566,00	106,19

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

Cenário 1: Considerando a Captação Mínima

Cenário 2: Considerando a distribuição do Valor Total da Emissão

Cenário 3: Considerando a distribuição do Valor Total da Emissão e das Cotas do Lote Adicional

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 30 de novembro de 2018, 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 NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS” NA PÁGINA 83 DESTE PROSPECTO.**

Histórico de Cotação das Cotas

As Cotas do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em 19 de março de 2019, sob o código "VILG11". A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
2019	108	112,5	111,38

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
1º Tri 2019	108,00	112,50	110,57

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
Mar-19	108,00	112,50	110,57

Fonte: Vinci

Notas: ⁽¹⁾ Início da negociação das Cotas em 19/03/2019.

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

⁽³⁾ Valor Médio: Valor médio de fechamento diário.

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

Políticas do Fundo

Política de Investimento: Aquisição dos Imóveis e dos direitos reais sobre os Imóveis pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de Ativos Imobiliários. Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das Despesas Extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não estejam aplicadas em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, nos termos do Regulamento, permanentemente aplicada em Ativos Financeiros. **Mais informações sobre a política de investimento do Fundo podem ser encontradas no seu Regulamento, constante do Anexo I deste Prospecto.**

Política de Distribuição de Resultados: O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no dia 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. **Mais informações sobre a política de distribuição de resultados do Fundo podem ser encontradas no seu Regulamento, constante do Anexo I deste Prospecto.**

Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo: O Administrador publicará as informações especificadas no Capítulo XX de seu Regulamento, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (www.brtrust.com.br) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento. Tais informações serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação. **Mais informações sobre a política de divulgação de informações relativas ao Fundo podem ser encontradas no seu Regulamento, constante do Anexo I deste Prospecto.**

Política de Votos em Assembleias Gerais dos Imóveis: O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO. A política do exercício de voto do Gestor para fundos de investimentos imobiliário pode ser localizada no seguinte endereço: <http://www.vincipartners.com/informacoesFormulariosCVM>

Portfólio do Fundo

O portfólio do Fundo é atualmente composto pela participação em 2 imóveis totalizando mais de 48 mil m² de ABL próprio que encontram-se 100% ocupados com aluguel médio de R\$ 23,8/m² e com 0% de inadimplência. O locatário mais representativo do Portfólio em termos de AB, é a Privalia, uma das mais relevantes empresas de e-commerce atuantes no Brasil, que representa aproximadamente 56% do ABL próprio total, seguido por Netshoes que representa 23% do portfólio e também atual no segmento de e-commerce. No total do portfólio, 87% da ABL Própria está locada para locatários do segmento de e-commerce e 13% para o segmento de logística.



Ônus e gravames

O Fundo adquiriu os direitos sobre os imóveis integrantes de seu portfólio por meio de escrituras públicas de compromisso de venda e compra de imóvel. Estes imóveis encontram-se, atualmente, alienados fiduciariamente, em favor da Habitasec Securitizadora S.A., no âmbito da emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 132ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.

Taxa de Administração e Taxa de Performance

O Administrador receberá por seus serviços a Taxa de Administração. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor (conforme repartido nos termos do Contrato de Gestão), ao Custodiante e ao Escriturador, e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no

Regulamento e na regulamentação vigente. Adicionalmente, o regulamento do Fundo prevê o pagamento da Taxa de Performance. **Mais informações sobre a Taxa de Administração e a Taxa de Performance do Fundo podem ser encontradas no seu Regulamento, constante do Anexo I deste Prospecto.**

Tratamento de Tributário

O resumo das regras de tributação constantes deste Prospecto Preliminar foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação e regulamentação brasileira em vigor nesta data e, a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicáveis, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados em cotas.

Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

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

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 alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

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

(i) Cotistas residentes no Brasil: Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento), independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica. Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação, podendo ser deduzido do IRPJ apurado. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). 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 as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior: Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil. Todavia, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais. Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tribuam a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele 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 lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037/10. A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas. Apesar de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

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, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

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, 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.

Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS). Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER OU ADQUIRIR COTAS DESTES FUNDOS NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA SÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.

Principais Fatores de Risco do Fundo

Dentre os principais fatores de risco do Fundo, podemos citar:

Risco sistêmico e do setor imobiliário

O preço dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

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

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

Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. 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 ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

Risco de reclamação de terceiros

Na qualidade de proprietário fiduciário dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, o Administrador poderá ter que responder a processos administrativos ou judiciais em nome do Fundo, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou de que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reserva suficiente para defesa de seu interesse no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso as reservas do Fundo não sejam suficientes, não é possível garantir que os Cotistas aportarão o capital necessário para que sejam honradas as despesas sucumbenciais nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, de modo que o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser impactados negativamente.

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

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

PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DOS RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO, VEJA O ITEM “FATORES DE RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO”, DA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO.

**IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER,
DOS ASSESSORES LEGAIS, DO ESCRITURADOR E DO AUDITOR INDEPENDENTE**

Para fins do disposto no Item 2 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03, esclarecimentos sobre o Administrador, o Gestor e a Oferta, bem como este Prospecto Preliminar, poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

Para fins do disposto no Item 2 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03, esclarecimentos sobre o Administrador, o Gestor e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidos nos seguintes endereços:

Administrador

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

At.: Rodrigo Martins Cavalcante
Rua Iguatemi, nº 151 - 19º andar
CEP 01451-011, São Paulo, SP
Tel.: +55 (11) 3133-0350
Fax: +55 (11) 3133-0360
www.brtrust.com.br

Gestor

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.

At.: Sr. Leandro Bousquet ou Sr. Ilan Nigri
Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar
CEP 22431-002, Rio de Janeiro, RJ
Tel.: +55 (21) 2159-6000
Fax: +55 (21) 2159-6200
www.vincipartners.com

Coordenador Líder

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

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares São Paulo - SP
At.: Fabio Fukuda e Departamento Jurídico
Telefone: (11) 3526-1300
E-mail: dcm@xpi.com.br / juridocomc@xpi.com.br
Website: https://www.xpi.com.br

Assessor Legal do Coordenador Líder

LEFOSSE ADVOGADOS

At.: Sr. Roberto Zarour
Rua Tabapuã, 1.277, 14º andar
04533-014, São Paulo, SP
Tel.: +55 (11) 3024-6100
Fax: +55 (11) 3024-6200
Email: roberto.zarour@lefosse.com

www.lefosse.com

Assessor Legal do Administrador e do Gestor

ISSAKA, ISHIKAWA, PEYSER, CORNACCHIA, ASSOLINI ADVOGADOS

At.: Sr. Ronaldo Ishikawa
Rua Cardeal Arcoverde, 2.365, 12º andar
05407-003, São Paulo, SP
Tel.: +55 (11) 5102-5400
Email: rish@i2a.legal

Escriturador

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.

At.: Rodrigo Martins Cavalcante
Rua Iguatemi, nº 151 - 19º andar
CEP 01451-011, São Paulo, SP
Tel.: +55 (11) 3133-0350
Fax: +55 (11) 3133-0360
www.brtrust.com.br

Auditor Independente

Ernst & Young Auditores Independentes S.S.

At.: Fernando A. S. Magalhães
Praia de Botafogo, 370, 8º Andar
Tel.: +55 (21)3263-7281
Email: fernando.a.magalhaes@br.ey.com
www.ey.com.br

Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03

O Administrador e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto Preliminar nos Anexos III e IV, respectivamente.

Declaração nos termos do item 8 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03

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

Informações Adicionais

O Coordenador Líder recomenda aos Investidores da Oferta, antes de tomar qualquer decisão de investimento relativa à Oferta, a consulta deste Prospecto Preliminar. **Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a Investidores da Oferta 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. Para uma avaliação adequada dos riscos associados ao investimento nas Cotas, os investidores deverão ler a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 67 a 84 deste Prospecto Preliminar.**

Este Prospecto Preliminar está disponível nas seguintes páginas da Internet:

- **Administrador: BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** <https://www.brtrust.com.br/?administracao=fii-vinci-logistica&lang=pt> (neste *website*, acessar o Prospecto Preliminar da Oferta);

- **Coordenador Líder: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Vinci Logística FII - Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas Da 2ª Emissão do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, então, clicar em “Prospecto Preliminar”);
- **CVM – COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2019 - Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”);
- **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO:** www.b3.com.br (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e, então, localizar o Prospecto Preliminar); e
- **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 “Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, acessar “Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”)

O Aviso ao Mercado foi disponibilizado nas seguintes páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, da B3, e do Fundos.net, nos termos dos artigos 53 e 54-A, ambos da Instrução CVM nº 400/03. O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, nos seguintes websites:

ADMINISTRADOR

- **BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

<https://www.britrust.com.br/?administracao=fii-vinci-logistica&lang=pt> (neste *website*, acessar o Aviso ao Mercado, Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento).

COORDENADOR LÍDER

- **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**

www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Vinci Logística FII - Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª Emissão do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”);

- **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

<http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2019 - Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento”);

- **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

www.b3.com.br (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”) e

- **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 “Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, acessar “Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, o “Anúncio de Início” ou o “Anúncio de Encerramento”).

INFORMAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS

A presente Oferta se restringe exclusivamente às Novas Cotas da Emissão e terá as características abaixo descritas.

Autorização

Nos termos do item 15.8. do Regulamento, o Administrador está autorizado, conforme recomendação do Gestor, a deliberar por realizar novas emissões de Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do capital autorizado do Fundo, qual seja, R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais). Desta forma, a Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio dos Atos do Administrador. Adicionalmente, os Cotistas do Fundo deliberaram, por meio da AGC 08/02 (i) o desdobramento das cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo em 10% (dez por cento), de forma que, com o desdobramento, os Cotistas receberam 1 (uma) nova cota para cada 10 (dez) cotas por eles tituladas; e (ii) a renúncia do direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, no âmbito da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo.

Fundo

O Fundo foi constituído pelo Administrador por meio do Instrumento de Constituição.

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 24 de maio de 2016, e é regido pelo Regulamento, conforme alterado pela AGC 08/02, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Direitos, Vantagens e Restrições das Novas Cotas

As Novas Cotas serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, tendo a forma nominativa e escritural e não sendo resgatáveis, sendo que serão mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares perante o Escriturador das Novas Cotas. As Novas Cotas são da mesma espécie e classe das cotas previamente existentes, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos, vantagens e restrições. **Mais informações sobre os direitos, vantagens e restrições das cotas podem ser encontradas no Regulamento, constante do Anexo I deste Prospecto.**

Número da Emissão

A presente Emissão representa a 2ª (segunda) emissão de Cotas.

Valor Total da Emissão

O valor total da emissão será de, inicialmente, R\$180.000.030,30 (cento e oitenta milhões, trinta reais e trinta centavos), podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas do Lote Adicional ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.

Quantidade de Novas Cotas

Serão emitidas, inicialmente, 1.699.717 (um milhão, seiscentas e noventa e nove mil, setecentas e dezessete) Novas Cotas podendo ser (i) aumentada em virtude das Cotas do Lote Adicional ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

Cotas do Lote Adicional

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 339.943 (trezentas e trinta e nove mil, novecentas e quarenta e três) Novas Cotas adicionais, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de realização 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.

As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

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

Preço de Emissão

No contexto da Oferta, o preço de emissão será de R\$105,90 (cento e cinco reais e noventa centavos) por Nova Cota, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a R\$4,10 (quatro reais e dez centavos) por Nova Cota.

No ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a Taxa de Distribuição Primária. Dessa forma, cada Nova Cota subscrita custará R\$110,00 (cento e dez reais) aos respectivos subscritores.

Taxa de Distribuição Primária

Observado o disposto no Regulamento, será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 3,87% (três inteiros e oitenta e sete centésimos por cento) sobre o valor unitário da Nova Cota integralizado pelo Investidor da Oferta, equivalente ao valor de R\$4,10 (quatro reais e dez centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma da comissão de coordenação e distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder e (ii) o Valor Total da Emissão.

Taxa de Entrada e Saída

O Fundo não cobrará taxas de entrada e de saída dos Cotistas, exceto pela Taxa de Distribuição Primária.

Taxa de Administração

O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, observado o valor mínimo mensal de R\$11.210,75 (onze mil, duzentos e dez reais e setenta e cinco centavos), pela prestação de serviços de gestão e escrituração de Cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

Valor contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000.000,00	0,95% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500.000.000,00 até R\$ 1.000.000.000,00	0,85% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 1.000.000.000,00	0,75% a.a.

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

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

A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar a taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

Taxa de Performance

Será devida pelo Fundo ao Gestor uma remuneração, em virtude do desempenho do Fundo, correspondente a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre (i) o somatório dos rendimentos efetivamente distribuídos no período corrigidos pelo benchmark; e (ii) a rentabilidade do Capital do Fundo atualizado pelo Benchmark, a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Performance} = 20\% * (R_{\text{corrigido}} - \text{Metaacum})$$

Onde:

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

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

Rcorrigido = somatório dos rendimentos distribuídos pelo Fundo desde o seu início, corrigidos pelo Benchmark desde as respectivas datas de pagamento até a data de apuração da performance.

A Taxa de Performance somente será paga caso seja superior à taxa de performance acumulada na última data de pagamento da Taxa de Performance.

A Taxa de Performance será apurada no último Dia Útil de maio e novembro de cada ano, sendo que o pagamento da Taxa de Performance será realizado no 5º (quinto) Dia Útil após o encerramento do respectivo período de apuração.

Conforme o Comunicado ao Mercado divulgado em 12 de dezembro de 2018 e a AGC 08/02, considerando o desdobramento das cotas da 1ª Emissão, o Gestor no período entre janeiro de 2019 e dezembro de 2020, por sua mera liberalidade, não receberá integralmente a parcela da taxa de administração a qual faz jus a título de gestão, caso os rendimentos mensais distribuídos aos cotistas do Fundo não atinjam o montante de R\$ 0,6818 por cota (1/12 do rendimento anualizado de R\$ 8,18 por cota), observado o quanto previsto no parágrafo abaixo e que:

a) ao final de 2019 e de 2020, caso (i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos anos seja superior a R\$ 8,18 por cota, e (ii) o Gestor tenha recebido remuneração inferior àquela que faz jus no mesmo período, o Fundo pagará ao Gestor o valor da taxa de gestão que deixou de ser paga ao longo do respectivo ano, contanto que o rendimento anual por cota, após o pagamento da taxa de gestão devida, não seja inferior a R\$ 8,18 por cota; ou

b) ao final de 2019 e de 2020, caso (i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos anos seja inferior a R\$ 8,18 por cota, e (ii) o Gestor tenha recebido taxa de gestão do Fundo referente ao mesmo período, o Gestor restituirá ao Fundo, limitado ao montante total recebido no respectivo ano, o valor necessário para que o rendimento anual por cota, após devolução da remuneração, seja de R\$ 8,18 por cota.

Caso, durante o período acima referido, o Fundo realize uma oferta pública de distribuição de cotas, o Gestor informa que o disposto no parágrafo acima não será mais aplicável e, que, nesta hipótese, por sua mera liberalidade, não receberá integralmente a parcela da taxa de administração a qual faz jus, caso os rendimentos mensais distribuídos aos cotistas do Fundo não atinjam o montante de R\$ 0,5681 por cota (1/12 do rendimento anualizado de R\$ 6,82 por cota), observado que:

a) ao final de 2019 e de 2020, caso (i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos anos seja superior a R\$ 6,82 por cota e (ii) o Gestor tenha recebido remuneração inferior àquela que faz jus no mesmo período, o Fundo pagará ao Gestor o valor da taxa de gestão que deixou de ser paga ao longo do respectivo ano, contanto que o rendimento anual por cota, após o pagamento da taxa de gestão devida, não seja inferior a R\$ 6,82; ou

b) ao final de 2019 e de 2020, caso (i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos anos seja inferior a R\$ 6,82 e (ii) o Gestor tenha recebido taxa de gestão do Fundo referente ao mesmo período, o Gestor restituirá ao Fundo, limitado ao montante total recebido no respectivo ano, o valor necessário para que o rendimento anual por cota, após devolução da remuneração, seja de R\$ 6,82.

No ano em que for realizada a oferta pública de distribuição de cotas acima referida, o valor total de rendimentos distribuídos pelo Fundo aos seus cotistas será calculado proporcionalmente, considerando o valor anual de (i) R\$ 8,18 por cota no período anterior ao da realização da oferta; e (ii) R\$ 6,82 por cota no período posterior ao da realização da oferta.

A partir de janeiro de 2021, a parcela da Taxa de Administração a que o Gestor faz jus voltará a ser cobrada pelo seu valor originalmente estabelecido.

Aplicação Mínima Inicial

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade, mínima, de 237 (duzentas e trinta e sete) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, equivalente a R\$25.098,30 (vinte e cinco mil, noventa e oito reais e trinta centavos), o qual não inclui a Taxa de Distribuição Primária e R\$26.070,00 (vinte e seis mil e setenta reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária.

Data de Emissão

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas será a Data de Liquidação.

Forma de Subscrição e Integralização

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

Distribuição, Negociação e Custódia

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

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

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

Colocação e Procedimento de Distribuição

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas do Lote Adicional, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação das Corretoras Consorciadas, observado o Plano de Distribuição. A Oferta não contará com esforços de colocação das Novas Cotas no exterior.

Público Alvo da Oferta

O público alvo da Oferta são Investidores da Oferta. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada. **Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto Preliminar, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 67 a 84 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.**

Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam **(i)** controladores e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, ao Gestor ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Administrador, o Gestor ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, pelo Gestor ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e **(ix)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM 505/11. **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 “O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário” na página 83 deste Prospecto.**

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo as respectivas intenções de investimentos e Pedidos de Reserva automaticamente canceladas. Esta vedação não se aplicará ao Formador de Mercado, uma vez que o direito de subscrever e a quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita e integralizada, estarão divulgados nos Prospectos.

Procedimento de Alocação

Será adotado o Procedimento de Alocação, organizado pelo Coordenador Líder, no Brasil, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observada a Aplicação Mínima Inicial) ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas do Lote Adicional a serem eventualmente emitidas, conforme o caso. Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Adicional). **O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário”, na página 83 deste Prospecto.**

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 nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar **(i)** que o tratamento conferido aos Investidores 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 dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

A presente Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: **(i)** será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado abaixo; **(ii)** buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Novas Cotas; **(iii)** deverá ser observada, ainda, a Aplicação Mínima Inicial inexistindo valores máximos. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Novas Cotas por qualquer Investidor da Oferta (pessoa física ou jurídica), entretanto, fica 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, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. **Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco – Risco Tributário” na página 67 deste Prospecto.**

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos: **(i)** as Novas Cotas serão objeto da Oferta; **(ii)** a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais; **(iii)** após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas Apresentações para Potenciais Investidores; **(iv)** os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão, conforme o caso, submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM nº 400/03; **(v)** durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, e a ordens de investimento dos Investidores Institucionais, considerando o valor da Aplicação Mínima Inicial; após as Apresentações para Potenciais Investidores e a obtenção do registro da Oferta na CVM, o Coordenador Líder realizará o Procedimento de Alocação, que será realizado nos termos abaixo indicados; **(vi)** concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas; **(vii)** observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Novas Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; (d) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400/03; **(viii)** iniciada a Oferta: (a) os Investidores Não Institucionais que manifestaram interesse na subscrição das Novas Cotas durante o Período de Reserva por meio de preenchimento do Pedido de Reserva, e/ou (b) os Investidores Institucionais que encaminharam suas ordens de investimento nas Novas Cotas, observada a Aplicação Mínima Inicial, e tiveram suas ordens

alocadas deverão assinar o boletim de subscrição e o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento, a critério do Administrador, do Gestor em conjunto com o Coordenador Líder; **(ix)** a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; **(x)** não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta; **(xi)** a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e **(xii)** 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.

Oferta Não Institucional

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva. **Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.**

No mínimo, 169.972 (cento e sessenta e nove mil, novecentas e setenta e duas) Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, aproximadamente 10% (dez por cento) do Valor Total da Emissão, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

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

- (i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva de Novas Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta e não sendo estipulados valores máximos de investimento;
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito no item “Distribuição Parcial”, na página 54 deste Prospecto;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais e a Data de Liquidação serão informados a cada Investidor Não Institucional até às 10:00 horas do Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone, fac-símile ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional;

- (iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual à Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva e o Boletim de Subscrição tenham sido formalizados, estes serão automaticamente cancelados;
- (v) até as 16 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas nos incisos (ii), (iii) e (v) e no item “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta” abaixo e a possibilidade de rateio prevista no item “Critério de Rateio da Oferta Não Institucional abaixo”. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração; e
- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo o seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado.

Recomenda-se aos Investidores Não Institucionais interessados na realização de Pedido de Reserva que (i) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva, especialmente no que se refere aos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e as informações constantes deste Prospecto Preliminar, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 67 a 84 deste Prospecto Preliminar para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as 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 seu Pedido de Reserva, 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 Pedido de Reserva; (iii) verifiquem com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência, antes de realizar o seu Pedido de Reserva, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte da Instituição Participante da Oferta; e (iv) entrem em contato com a Instituição

Participante da Oferta de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pela Instituição Participante da Oferta para a realização do Pedido de Reserva 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 Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 10% (dez por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional (conforme definida abaixo). Caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

Oferta Institucional

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

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento as Instituições Participantes da Oferta, na data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento da Oferta, de condicionar sua adesão, nos termos do descrito no item “Distribuição Parcial”, na página 54 deste Prospecto;
- (iii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento durante o Procedimento de Alocação;
- (iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão. Os Investidores Institucionais integralizarão as

Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3;

- (v) até 10% (dez por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), equivalente a 169.971 (cento e sessenta e nove mil, novecentas e setenta e uma) das Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), destinadas à Oferta Institucional serão preferencialmente destinadas à colocação ao Formador de Mercado, a fim de possibilitar a atuação como formador de mercado (*market maker*) das Cotas, garantindo a existência e a permanência de ofertas firmes diárias de compra e venda para as Cotas durante a vigência do instrumento de contratação do Formador de Mercado e nos termos da legislação aplicável, sendo certo que as ordens realizadas pelo Formador de Mercado serão integralmente aceitas, não sendo aplicável qualquer tipo de rateio às suas ordens.

Os Investidores Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nas respectivas ordens de investimento, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03. Esta vedação não se aplicará ao Formador de Mercado, uma vez que o direito de subscrever e a quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita e integralizada, estarão divulgados nos Prospectos.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

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

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

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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

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

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 472.144 (quatrocentos e setenta e dois mil, cento e quarenta e quatro) Novas Cotas. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Valor Total da Emissão até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Valor Total da Emissão, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Nessa hipótese, o Investidor da Oferta terá a faculdade, como condição de eficácia seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (i) do Valor Total da Emissão; ou (ii) de uma quantidade mínima de Novas Cotas, que não poderá ser inferior à Captação Mínima.

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

Na hipótese de o Investidor da Oferta indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada. Neste caso, caso o Investidor da Oferta já tenha efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Adicionalmente, mesmo que tenha ocorrido a Captação Mínima, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento.

Por fim, no caso de captação abaixo do Valor Total da Emissão, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Reserva ou ordens de investimento, condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Valor Total da Emissão, não terá o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento

acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Prazo de Colocação

O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de 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.

Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Cotas. Será fomentada a liquidez das Cotas, mediante a contratação do Formador de Mercado, observado os termos do Contrato de Formador de Mercado, conforme descritos neste Prospecto Preliminar.

Alocação e Liquidação Financeira

A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação física e financeira da Oferta se dará na Data de Liquidação, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo certo que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3. O Coordenador Líder e as Corretoras Consorciadas farão sua liquidação exclusivamente conforme contratado no Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3, ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) a Captação Mínima foi atingida; (ii) o Valor Total da Emissão foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente à 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 da Oferta de modo a não ser atingido a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver os recursos aos Investidores da Oferta eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores da Oferta, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, a Captação Mínima seja atingida, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

Para mais informações acerca da Distribuição Parcial, veja a seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Distribuição Parcial” página 54 deste Prospecto.

Inadequação da Oferta a Certos Investidores da Oferta

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. 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 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 67 a 84 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES DA OFERTA QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; (c) os Investidores da Oferta que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) seja verificada divergência entre as informações constantes deste Prospecto e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor da Oferta ou a sua decisão de investimento; ou (b) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder (i) até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da comunicação por escrito pelo Coordenador Líder sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Em ambas situações, se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, observado o previsto no artigo 22, artigo 25 e seguintes da Instrução CVM nº 400/03, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e o Administrador comunicarão tal evento aos Investidores da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da resilição do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.

Formador de Mercado

O Administrador contratou o Formador de Mercado para exercer a atividade de formador de mercado (*market maker*) para as Cotas, 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 Cotas no mercado secundário, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes.

A manutenção dos serviços prestados pelo Formador de Mercado não é obrigatória, de forma que o Administrador e/ou o Gestor e/ou o Formador de Mercado poderão resilir o Contrato de Formador de Mercado, sem qualquer ônus, a qualquer tempo, por qualquer uma das partes, mediante envio de comunicação escrita à outra parte com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, observado o disposto no Contrato de Formador de Mercado.

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

A cópia do Contrato de Formador de Mercado estará disponível aos Investidores, para consulta ou reprodução, nas sedes ou escritório do Administrador e do Coordenador Líder, conforme o caso, nos endereços informados na seção “Informações Adicionais” na página 42 deste Prospecto Preliminar.

CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

#	Eventos	Data ⁽¹⁾⁽²⁾
1	• Protocolo de pedido de registro da Oferta junto à CVM e à B3	19/02/2019
2	• Divulgação do Aviso ao Mercado • Disponibilização deste Prospecto Preliminar	12/04/2019
3	• Início das Apresentações para Potenciais Investidores (<i>roadshow</i>)	12/04/2019
4	• Início do Período de Reserva	22/04/2019
5	• Encerramento das Apresentações para Potenciais Investidores • Encerramento do Período de Reserva	06/05/2019
6	• Procedimento de Alocação	07/05/2019
7	• Concessão do registro da Oferta pela CVM	15/05/2019
8	• Divulgação do Anúncio de Início • Disponibilização do Prospecto Definitivo	16/05/2019
9	• Data de Liquidação	17/05/2019
10	• Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	20/05/2019

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja a seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas – Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta" na página 56 deste Prospecto.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, nos endereços indicados abaixo nas páginas: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Fundos.net, administrado pela B3.

O Coordenador Líder realizará apresentações aos investidores (*roadshow*), no Brasil, a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado e da disponibilização deste Prospecto.

CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado pelo Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar na Oferta, incluindo para distribuir as Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, não sendo responsáveis por saldo de Novas Cotas eventualmente não subscrito.

De acordo com o Contrato de Distribuição, poderão, ainda, ser contratadas outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, para participar da Oferta referida neste Prospecto Preliminar, observado o disposto na regulamentação vigente.

O Coordenador Líder é autorizado a representar o Fundo junto à CVM, bem como junto a outras instituições públicas ou privadas, podendo assinar todos os documentos necessários à implementação do objeto do Contrato de Distribuição.

A fim de possibilitar ao Coordenador Líder condições de cumprimento das atribuições que decorrem do Contrato de Distribuição, o Fundo nomeou seu procurador, investido de poderes especiais para dar quitação nos boletins de subscrição das Novas Cotas cujo processamento venha a realizar, podendo o mesmo ser substabelecido, total ou parcialmente, única e exclusivamente, às demais Instituições Participantes da Oferta.

Regime de Colocação

As Novas Cotas (incluindo as Cotas do Lote Adicional, caso emitidas) serão distribuídas, pelo Coordenador Líder, no Brasil, sob regime de melhores esforços de colocação.

Comissionamento

A título de remuneração pelos serviços de coordenação e estruturação da Oferta e colocação das Novas Cotas, o Fundo, via Taxa de Distribuição Primária, pagará ao Coordenador Líder, na Data de Liquidação, um comissionamento a ser dividido da seguinte forma (“**Comissionamento**”):

- (i) **Comissão de Coordenação:** A esse título, o Fundo pagará, condicionado à colocação da Captação Mínima ao Coordenador Líder uma remuneração equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas, incluídas as Cotas do Lote Adicional a serem eventualmente emitidas.
- (ii) **Comissão de Estruturação:** A esse título, o Fundo pagará, condicionado à colocação da Captação Mínima ao Coordenador Líder uma remuneração equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas, incluídas as Cotas do Lote Adicional a serem eventualmente emitidas.
- (iii) **Comissão de Canal de Distribuição:** A esse título, o Fundo pagará ao Coordenador Líder uma remuneração equivalente a 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscritas, incluídas as Cotas do Lote Adicional a serem eventualmente emitidas. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte, conforme definido pelo Coordenador Líder, às Corretoras Consorciadas que aderirem à Oferta, a critério do Coordenador Líder. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o Gestor para que o Fundo pague diretamente às Corretoras Consorciadas, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Gestor, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Canal de Distribuição paga ao Coordenador Líder.

O custo de todos os tributos, atuais, incidentes diretamente sobre os pagamentos, comissionamento e reembolso devido ao Coordenador Líder no âmbito da Emissão serão arcados a partir da Taxa de Distribuição Primária pelo Fundo. Os pagamentos devidos serão líquidos de

deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie da Emissão, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS; e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, de forma que o Coordenador Líder receba o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (*Gross up*).

O pagamento do Comissionamento acima descrito ao Coordenador Líder deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional, via Transferência Eletrônica Disponível (TED) ao Coordenador Líder, nas contas de titularidade do Coordenador Líder, conforme indicadas no Contrato de Distribuição; ou qualquer outro procedimento acordado individualmente entre cada um do Coordenador Líder e o Administrador e/ou o Gestor, em nome do Fundo, em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Liquidação.

Cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão ao Contrato de Distribuição

A cópia do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão estarão disponíveis aos investidores, para consulta ou reprodução, na CVM, nas sedes ou escritório do Administrador e do Coordenador Líder, conforme o caso, nos endereços informados na seção “Informações Adicionais” na página 42 deste Prospecto Preliminar.

Data de Liquidação

A Data de Liquidação das Novas Cotas está prevista para ocorrer em 17 de maio de 2019.

CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO

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

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)⁽⁴⁾	% em Relação ao Valor Total da Oferta	% em Relação ao Valor Unitário
Comissão de Estruturação ^{(1), (2) e (3)}	2.988.379,03	1,76	1,66%	1,66%
Comissão de Distribuição ^{(1), (2) e (3)}	3.984.505,37	2,34	2,21%	2,21%
Advogados ⁽¹⁾	310.000,00	0,18	0,17%	0,17%
Taxa de Registro na CVM ⁽¹⁾	317.314,36	0,19	0,18%	0,18%
Taxa de Registro e de Distribuição na B3 ⁽¹⁾	109.318,51	0,06	0,06%	0,06%
Taxa de Registro na ANBIMA ⁽¹⁾	13.881,00	0,01	0,01%	0,01%
Publicação e Impressões ⁽¹⁾	100.000,00	0,06	0,06%	0,06%
Roadshow	150.000,00	0,09	0,08%	0,08%
Cartório e Despesas de Registro ⁽¹⁾	60.000,00	0,04	0,03%	0,03%
Outras Despesas ⁽⁵⁾	80.000,00	0,05	0,04%	0,04%
TOTAL	8.113.398,28	4,77	4,51%	4,51%

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

(2) A Comissão de Estruturação, Comissão de Distribuição e os tributos serão arcados por meio da Taxa de Distribuição Primária.

(3) Para mais informações sobre as comissões do Coordenador Líder, veja esta seção "Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Contrato de Distribuição", na página 59 deste Prospecto.

(4) O custo da Oferta por Cota corresponde ao quociente obtido pela divisão do custo total da Oferta pelo número de Novas Cotas.

(5) Custos relativos à diagramação e elaboração dos documentos da Oferta, impressões, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de estruturação e distribuição da Oferta. Os eventuais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Novas Cotas, serão revertidos em benefício do Fundo.

A tabela abaixo apresenta o custo unitário de distribuição das Novas Cotas objeto da Emissão:

	Valor Total por Cota (R\$)	Taxa de Distribuição Primária (R\$)	% em relação ao Preço de Emissão	Valor Líquido por Cota (R\$)⁽¹⁾
Por Cota	110,00	4,10	4,24%	105,90

(1) O preço a ser pago pelas Novas Cotas é líquido de comissões e de todas as despesas da Oferta, uma vez que os custos de distribuição serão arcados pela Taxa de Distribuição Primária e pelo Gestor.

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

Para fins do disposto no Item 3.3.2 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03, são descritos abaixo o relacionamento do Administrador e Custodiante, do Escriturador e do Gestor com o Coordenador Líder e as sociedades de seus respectivos grupos econômicos, além do relacionamento referente à presente Oferta, conforme a seguir descrito.

RELACIONAMENTO ENTRE O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da prestação de serviços da XP Investimentos como Formador de Mercado, o Fundo não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

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, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, o Fundo não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

O Coordenador Líder e o Fundo 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 ENTRE O GESTOR E O COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

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

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

O Coordenador Líder atuou como instituição intermediária da distribuição pública das cotas de outros fundos de investimento imobiliário, dos quais o Gestor é gestor.

O Coordenador Líder e o Gestor 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 ENTRE O ESCRITURADOR E O COORDENADOR LÍDER

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, não existem ligações contratuais relevantes ou quaisquer outras relações entre o Coordenador Líder e o Escriturador.

O Coordenador Líder e o Escriturador 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 ENTRE O ADMINISTRADOR (CUSTODIANTE) E O COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Administrador não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

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

O Coordenador Líder e o Administrador, na qualidade de representante legal do Fundo 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.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Contrato de Distribuição”, na página 59 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga o Coordenador Líder ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

O Coordenador Líder e o Escriturador 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 ENTRE O GESTOR E O ADMINISTRADOR

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente das (i) atividades de administração do Fundo do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII, bem como de outros fundos geridos pelo Gestor, e (ii) atividades de escrituração do Fundo e do Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII, o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Administrador ou seu conglomerado econômico.

Não obstante, 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.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Caso seja captado o Valor Total da Emissão, os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas neste Prospecto Preliminar), após o encerramento da Oferta, serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo VI do Regulamento, à aquisição pelo Fundo dos seguintes Ativos Imobiliários:

Ativo	Tipo de Imóvel (residencial, industrial, Big Box, Mixed-Use, Híbrido)	Tipo de Contrato (Típico / Atípico)	Localização	Principais Locatários	Área total do Imóvel (m ²)	Taxa de Ocupação	Participação de Imóvel a ser adquirida	ABI do Fundo (m ²)
Fernão Dias Business Park	Condomínio	Típico e atípico	Extrema, MG	Petlove, Netshoes, Intecom, Stock Tech	54.632	100%	61,0%	33.525,52
Jundiaí Business Park	Condomínio	Típico	Jundiaí, SP	Foxconn Brasil	24.745,29	100%	100%	24.745,29

- ATIVO 01 – Fernão Dias Business Park:** Aquisição dos 61% remanescentes do ativo Fernão Dias Business Park, localizado na região de Extrema, no Estado de Minas Gerais (ativo no qual o Fundo já possui participação de 39%). O ativo é um condomínio composto por módulos flexíveis e possui uma área bruta locável de 54.632m². O ativo atualmente encontra-se 100% locado e entre seus principais locatários estão as empresas Petlove, Netshoes, Intecom e Stock Tech.



- ATIVO 02 – Jundiaí Business Park:** Aquisição de 100% de até 6 galpões que compõem o empreendimento denominado “Jundiaí Business Park”, localizado na região de Jundiaí, no Estado de São Paulo, os quais possuem 24.745,29 m² de área bruta locável. O ativo é composto por 7 galpões, possui 28.830m² de área bruta locável e encontra-se 100% locado para a empresa Foxconn Brasil, através de um contrato típico. O grupo tecnológico Foxconn é um dos principais fornecedores de *design*, desenvolvimento, manufatura, montagem e serviços de pós-venda para líderes globais de computadores, comunicação e entretenimento. Tendo em vista que o imóvel é composto por galpões, e que cada um destes galpões consiste em unidade autônoma com matrícula própria no Registro Geral de Imóveis, na hipótese de ser identificada, durante a auditoria, a inviabilidade econômica e/ou jurídica de aquisição de um ou mais galpões, o Fundo poderá, a seu único critério, optar por não adquirir este(s) galpão(ões), mediante simples comunicação às vendedoras.



A aquisição dos dois ativos acima referidos totaliza um investimento de R\$158,4 milhões, a um cap rate de entrada médio de 9,2%.

No cenário no qual seja captado o Valor Total da Emissão, acrescido das Cotas do Lote Adicional, o Fundo poderá adquirir ativos totalizando um investimento de R\$ 380 milhões a um cap rate de entrada médio de 9,9%, sendo considerado, para tanto, que deste valor, R\$ 195 milhões serão pagos a prazo, através de uma operação estruturada.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS CENÁRIOS ACIMA DESCRITOS, VEJA O ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE COMO ANEXO VI DESTE PROSPECTO.

Não obstante o estágio avançado das negociações para aquisição dos ativos indicados acima, considerando que os ativos são objeto de memorandos de entendimentos firmados pelo Gestor, em favor do Fundo, junto aos promissários vendedores, não há obrigação constituída, por parte do Fundo, para aquisição destes ativos específicos, estando a sua aquisição sujeita (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos ativos alvo e celebração dos documentos definitivos; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos ativos alvo; e (iii) à realização da presente Oferta, sendo possível, desta forma, a aquisição de ativos que não estejam listados na relação não taxativa acima. **DESSA FORMA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS ALVO, OUTROS ATIVOS E/OU ATIVOS FINANCEIROS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.**

Não obstante o acima disposto, uma vez concluída satisfatoriamente a auditoria dos ativos alvo, o Gestor e o Administrador do Fundo poderão celebrar compromissos de venda e compra, condicionados suspensivamente à captação dos recursos decorrentes da presente Oferta.

As aquisições serão realizadas pelo Fundo dependendo necessariamente da existência de recursos disponíveis no Fundo após o encerramento da Oferta.

EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A AQUISIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO PRETENDIDA EM TODOS OS ATIVOS IMOBILIÁRIOS LISTADOS ACIMA. Nesta hipótese, o Fundo observará a prioridade de aquisição dos Ativos Imobiliários para os quais (a) possua recursos e (b) a respectiva auditoria tenha sido concluída de forma satisfatória.

Após a aquisição de todos os Ativos Imobiliários listados acima, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente em Ativos Financeiros ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento.

O laudo de avaliação do imóvel Fernão Dias Business Park consta como Anexo V deste Prospecto. Com relação ao imóvel Jundiaí Business Park, devido a cláusula de confidencialidade prevista no memorando de entendimentos celebrado entre as partes (Fundo e vendedores), de não causar qualquer impacto comercial adverso nas negociações de aquisição de tal imóvel, a qual continua em curso, as características do referido imóvel, bem como o detalhamento das condições de sua compra e venda serão divulgadas aos Cotistas oportunamente, por meio de fato relevante a ser enviado pelo Administrador, quando da conclusão da aquisição, conforme aplicável.

Ainda, o Fundo possui atualmente um pipeline com mais de 1,5 bilhões em ativos sendo negociados, conforme tabela abaixo:

	Loc.	Cond.	BTS	E-Com.	Parc.	Estado	R\$ MM	Stake	R\$ VILG
Fernão Dias Business Park						MG	160,2	61,0%	97,7
Jundiaí Business Park						SP	70,6	85,8%	60,6
Ativo 3						SP	285,0	100,0%	285,0
Ativo 4						SP	180,0	49,0%	88,2
Ativo 5						RJ	210,0	100,0%	210,0
Ativo 6						SP	90,0	100,0%	90,0
Ativo 7						SP	230,0	45,0%	103,5
Ativo 8						SP	230,2	63,0%	145,0
Ativo 9						BA	223,0	100,0%	223,0
Ativo 10						SP	80,0	30,0%	24,0
Ativo 11						SP	70,0	100,0%	70,0
Ativo 12						RS	70,0	27,5%	19,3
Ativo 13						SP	50,0	100,0%	50,0
Ativo 14						RS	170,0	30,0%	51,0
							2.119,0		1.517,3

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.

Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “efeito negativo” para o Fundo, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo, bem como no preço das Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

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

Fatores de Risco Relacionados ao Mercado e ao Ambiente Macroeconômico

Risco Tributário Relacionado à Alteração de Alíquotas de FII

Nos termos da Lei nº 8.668/93, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

Conforme Lei nº 11.033/04, os rendimentos pagos ao Cotista pessoa física, residente 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 Cotas do Fundo; (ii) as respectivas 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 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 FII na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%, entendimento este que está sendo questionado pelo Administrador. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em 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.

Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de FII apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das 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 Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos pelo Fundo, 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 Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

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 o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, o Escriturador e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Riscos de mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. 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.

Adicionalmente, as cotas dos fundos investidos e 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 de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Ademais, os Imóveis e os direitos reais sobre os Imóveis terão seus valores atualizados, via de regra, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra poderá gerar disparidades entre o valor patrimonial e o de mercado dos Imóveis e de direitos reais sobre os Imóveis. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os FII representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate de suas Cotas 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 inexistentes demanda e negociabilidade. 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 Financeiros e dos Ativos Imobiliários poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de imóveis, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Riscos do Uso de Derivativos

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

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, inclusive, mas não se limitando, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um Imóvel pelo Fundo, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

O Governo Federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante no Fundo

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

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

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

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

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

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

Fatores de Riscos relacionados ao Fundo

Risco de desvalorização

Como os recursos do Fundo destinam-se preponderantemente à aplicação em Imóveis, 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.

Risco sistêmico e do setor imobiliário

O preço dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

Riscos relativos aos Imóveis e risco de não realização do investimento

O Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar Imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Imóveis pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de Imóveis, o que poderá gerar concentração da carteira.

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos de crédito

Enquanto vigorarem contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. 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 não é responsável pela solvência dos locatários e arrendatários dos Imóveis, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários e 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 Cotas.

Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo

O investimento nas Novas Cotas pode ser comparado, para determinados fins, à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de Imóveis. A desvalorização ou desapropriação de Imóveis adquiridos pelo Fundo e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo, poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou arrendamento dos imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos Imóveis estarão sempre alugadas ou arrendadas. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ter aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de Ativos Imobiliários ou de quaisquer Imóveis da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos relacionados à aquisição dos Imóveis

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do Imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos

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

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, como proprietário dos Imóveis, está sujeito ao pagamento de Despesas Extraordinárias com pintura, reforma, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança e indenizações trabalhistas, além de despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais etc. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade e no preço de negociação das Cotas.

Risco operacional

O Fundo tem como objetivo a aplicação de recursos em Imóveis mediante a aquisição de Ativos Imobiliários. A administração de tais Imóveis poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis que considere adequadas.

Além de Imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento.

Existe o risco de uma escolha inadequada dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

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

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

Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo. 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 ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

Risco de reclamação de terceiros

Na qualidade de proprietário fiduciário dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, o Administrador poderá ter que responder a processos administrativos ou judiciais em nome do Fundo, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou de que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reserva suficiente para defesa de seu interesse no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso as reservas do Fundo não sejam suficientes, não é possível garantir que os Cotistas aportarão o capital necessário para que sejam honradas as despesas sucumbenciais nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, de modo que o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser impactados negativamente

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

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

Risco de outras restrições de utilização do imóvel pelo poder público

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais Imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos ambientais

Os Imóveis que serão ou poderão ser adquiridos no futuro estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos Imóveis que compor o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis que pode acarretar a perda de

valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500,00 a R\$ 10.000.000,00.

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

Risco de desastres naturais e sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente 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 e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

Riscos relacionados à regularidade de área construída

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os Imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos Imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos Imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”)

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

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos.

Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Riscos relativos a decisões judiciais e administrativas desfavoráveis

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

Risco relativos aos Ativos Financeiros e aos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores 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 dos ativos destes emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos em outros fundos de investimento, podendo não ser possível ao gestor identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que o Fundo pode vir a sofrer prejuízos em decorrência do investimento em tais fundos investidos.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários

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

Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e/ou Ativos Imobiliários

Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de seus ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização de tal aquisição resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Gestor decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, haver impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido.

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Novas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Imóveis e/ou pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita dos Imóveis, a venda dos Imóveis e/ou a amortização e/ou a negociação dos Ativos Imobiliários em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Risco de Crédito a que está sujeito os Ativos

Os bens que vierem a integrar o patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI

Considerando que o Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários, 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 Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

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

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

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

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

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

Determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral somente serão aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que os FII tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco relativo à concentração de Cotistas

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Novas Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

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

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

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações da mesma natureza da presente Emissão e Oferta, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual necessário no âmbito da estruturação da arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo.

Risco da morosidade da justiça brasileira

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

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

Conforme disposto no Regulamento e no presente Prospecto, o Fundo poderá, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das Despesas Extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, em Ativos Financeiros que incluem, mas não se limitam a CRI, a LCI”) e das LH. Por força da Lei nº 12.024, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII 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 o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco relativo às novas emissões

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

Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

A importância do Gestor

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. O ganho do Fundo provem em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, exceto quando forem os únicos Cotistas do Fundo ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas alíneas “a” a “d”, caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo.

Risco relativo ao Estudo de Viabilidade

No âmbito da presente Emissão, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo Gestor, existindo, portanto, risco de conflito de interesses.

Tendo em vista que o Estudo de Viabilidade relativo à presente Oferta foi elaborado pelo Gestor, o Investidor da Oferta deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o Estudo de Viabilidade foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do Fundo. Dessa forma, o Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor da Oferta.

Risco relativo à Inexistência de Ativos que se enquadrem na Política de Investimento

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

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

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

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras dos Imóveis

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. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos imóveis, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como 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 imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

Risco de aumento dos custos de construção

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, 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 relativo ao Procedimento na Aquisição de Ativos Imobiliários

O processo de aquisição dos Ativos Imobiliários depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo o procedimento de diligência realizado pelo Gestor quando da aquisição de um Ativo Imobiliário e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venham a ser perfeitamente executadas, o Fundo poderá não conseguir adquirir os Ativos Imobiliários, ou então não poderá adquirir os Ativos Imobiliários nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição dos imóveis e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esses bens serem onerados para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis ao Fundo, sendo que caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos a estes imóveis relativos. Adicionalmente, o

Fundo poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela dos imóveis, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais destinados a operações industriais e de logística próximos aos Ativos Imobiliários do Fundo

A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais concorrentes, destinados a operações industriais e de logística, em áreas próximas às áreas em que se situam os Ativos Imobiliários do Fundo poderão impactar adversamente a capacidade de o Fundo locar e renovar a locação de espaços dos Ativos Imobiliários em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários do Fundo para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no Valor Total da Emissão

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Novas Cotas inicialmente ofertada pelo Fundo, nos termos do presente Prospecto, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo de diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis.

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingida a Captação Mínima a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta poderão ter suas ordens canceladas. Neste caso, caso os Investidores da Oferta já tenham realizado o pagamento do Preço de Emissão para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que nesta hipótese os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item "Distribuição Parcial" na página 54 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário

A participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas pode ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez. 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 Cotas fora de circulação.

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

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

Risco de diluição imediata no valor dos investimentos

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Novas Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissão anterior de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas até o encerramento da Oferta

Conforme disposto na Seção “Informações Relativas à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - Procedimento de Distribuição” na página 47 deste Prospecto, as Novas Cotas de titularidade do Investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a divulgação, pelo Administrador, da distribuição de rendimentos do Fundo. Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Novas Cotas inscritas até o seu encerramento.

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

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer das Corretoras Consorciadas, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição, na carta-convite ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Corretora Consorciada, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas. Caso tal desligamento ocorra, a(s) Corretora(s) Consorciada(s) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva e

boletins de subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos sem reembolso e com dedução de quaisquer tributos eventualmente incidentes, e se a alíquota for superior a zero.

Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição

O Fundo, representado pelo Administrador, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Novas Cotas. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor do Coordenador Líder para que o Fundo os indenize, caso estes venham a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta.

Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

Riscos do desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros

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

Riscos relacionados à não realização de 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 do Estudo de Viabilidade constante como Anexo VI ao presente Prospecto, 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, de elaboração do Estudo de Viabilidade constante como Anexo VI ao presente Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

ANEXOS

- ANEXO I** – AGC 08/02 e Regulamento do Fundo
- ANEXO II** – Atos do Administrador
- ANEXO III** – Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400
- ANEXO IV** – Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400
- ANEXO V** – Laudo de Avaliação Fernão Dias Business Park
- ANEXO VI** – Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

AGC 08/02 e Regulamento do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Ofício: Av. Ana Maria Alvaro
Praça Padre Manoel da Nobrega, 20 - Centro
Tel.: (0XX11) 3116-3070 - E-mail: rtd@3rd.com.br - Site: www.3rd.com.br

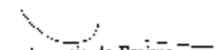
**REGISTRO PARA FINS DE
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

Nº 9.020.302 de 19/02/2019

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 19/02/2019, o qual foi protocolado sob nº 9.021.848, tendo sido registrado sob nº **9.020.302** e averbado no registro nº 9.014.152 no Livro do Registro B deste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
ATA DE FUNDO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 19 de fevereiro de 2019


Luciene de Freitas
Escrevente Autorizada

Este certificado é parte integrante e inseparável do registro do documento acima descrito.

Empreitada	Estado	Substituição (preços)	Registro CIVIL	Tribunal de Justiça
R\$ 284,00	R\$ 14,60	R\$ 52,40	R\$ 11,80	R\$ 17,20
Missão de Trib. in-	US	Coatua	Ocupação	Tua
R\$ 12,24	R\$ 7,40	R\$ 10,00	R\$ 10,00	R\$ 437,41



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: www.3rd.com.br/verificacaodoc e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de código.

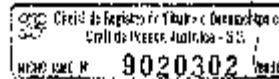
00171699175917003



Para conferir o conteúdo e usar o documento acesse a retina do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico

<https://ee1odigital.tjsp.jus.br>

1131614TIBE000097790C194



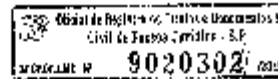
VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/MF nº 24.853.044/0001-22

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 08 DE FEVEREIRO DE 2019

- I. **DATA, HORÁRIO E LOCAL:** Aos 08 dias do mês de fevereiro de 2019, às 10:00 horas, na sede da Instituição administradora do VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 24.853.044/0001-22 ("Fundo"), a saber, BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42 ("Administradora"), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua "Guarani", nº 151, 19º andar, Itaim Bibi.
- II. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação em virtude da presença de cotistas representando a totalidade das cotas de emissão do Fundo, em consonância com o item 24.4. do regulamento do Fundo.
- III. **PRESENÇA:** Presentes cotistas titulares da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, conforme registrado na Lista de Presença de Cotistas do Fundo, e os representantes legais da Administradora e da VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.828.015/0001-75, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor").
- IV. **COMPOSIÇÃO DA MESA:** Sergio Dias, Presidente; Livia Nagalhões, Secretária.
- V. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a:
- (i) aprovação do desdobramento das cotas de emissão do Fundo, na proporção a ser determinada nesta Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passará a ser representada por uma determinada quantidade de novas cotas. As cotas advindas do desdobramento serão da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes;
 - (ii) aprovação da alteração do item 15.8.3. do regulamento do Fundo, de modo a prever que, no âmbito da 2ª (segunda) emissão do Fundo, os atuais cotistas do Fundo não terão qualquer direito preferencial ou prioridade na aquisição das referidas cotas da 2ª (segunda) emissão, observado que, no âmbito da referida 2ª (segunda) emissão, o preço de emissão das novas cotas não será inferior ao valor mínimo de R\$ 102,00 (cento e dois reais), conforme venha a ser oportunamente definido pelo Administrador; e
 - (iii) autorização ao Administrador e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.
- VI. **DELIBERAÇÕES:** Nos termos do inciso II do parágrafo 7º do artigo 74 da Instrução CVM nº 477/08, e



BRUNO CARVALHO



totalidade dos demais cotistas do Fundo presentes na assembleia manifestaram sua aquiescência para que as pessoas indicadas no parágrafo 1º do mesmo artigo da Instrução CVM nº 472/08 votem na presente assembleia.

- (i) a totalidade dos titulares das cotas emitidas pelo Fundo aprovou o desdobramento em 10% (dez por cento) das atuais cotas de emissão do Fundo, de forma que, depois do desdobramento, os cotistas receberão 1 (uma) nova cota para cada 10 (dez) cotas por eles atualmente tituladas, com data base do dia da realização desta Assembleia Geral de Cotistas. As cotas advindas do desdobramento são da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes;
- (ii) 93,86% (noventa e três inteiros e oitenta e seis centésimos por cento) dos titulares das cotas emitidas pelo Fundo, tendo em vista a reaprovação da matéria pelo cotista Fundo de Investimentos Multinacional MultiBú, aprovaram a alteração do item 15.3.3. do regulamento do Fundo, de modo a prever que, no âmbito da 2ª (segunda) emissão do Fundo, os atuais cotistas do Fundo não terão qualquer direito de preferência ou prioridade na aquisição das referidas cotas da 2ª (segunda) emissão, observado que, no âmbito da referida 2ª (segunda) emissão, o preço de emissão das novas cotas observará o valor mínimo de R\$ 102,00 (cento e dois reais), conforme venha a ser oportunamente definido pelo Administrador. Tendo em vista o quanto deliberado neste item, o regulamento consolidado do Fundo passará a vigorar com a redação constante do Anexo I desta ata;
- (iii) a totalidade dos titulares das cotas emitidas pelo Fundo aprovou a prática, pelo Administrador e pelo Gestor, de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes das deliberações acima.

Por fim, estabelece o Gestor que, em decorrência do desdobramento de cotas previsto nos termos do inciso "i" da Ordem do Dia, a eventual renúncia ao recebimento da remuneração a que o Gestor faz jus a título de gestão, conforme Comunicado ao Mercado disponibilizado em 12 de dezembro de 2018, passará a vigorar com a seguinte redação:

O Gestor, no período entre janeiro de 2019 e dezembro de 2020, por sua mera liberalidade, não receberá integralmente a parcela da taxa de administração a qual faz jus a título de gestão, caso os rendimentos mensais distribuídos aos cotistas do Fundo não atinjam o montante de R\$ 0,6818 por cota (1112 do rendimento anualizado de R\$ 8,18 por cota), observado o quanto previsto no parágrafo acima e que:

ai) ao final de 2019 e de 2020, caso (i) os rendimentos distribuídos pelo Fundo nos respectivos anos seja superior a R\$ 8,18 por cota, e (ii) o Gestor tenha recebido remuneração inferior àquela que faz jus no mesmo período, o Fundo pagará ao Gestor o valor da taxa de gestão que deixou de

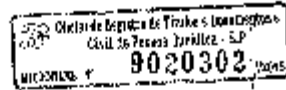


[Handwritten signature]

INVS 113-0721

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



ser paga ao longo do respectivo ano, contanto que o rendimento anual por cota, após o pagamento da taxa de gestão devida, não seja inferior a R\$ 8,18 por cota; ou

b) ao final de 2019 e de 2020, caso (i) os rendimentos distribuídos pela Fundo nos respectivos anos seja inferior a R\$ 8,18 por cota; e (ii) o Gestor tenha recebido taxa de gestão do Fundo referente ao mesmo período, o Gestor restituirá ao Fundo, limitado ao montante total recebido no respectivo ano, o valor necessário para que o rendimento anual por cota, após devolução da remuneração, seja de R\$ 8,18 por cota.

Caso, durante o período acima referido, o Fundo realize uma oferta pública de distribuição de cotas, o Gestor infirmo que o disposto no parágrafo acima não será mais aplicável e, que, nesta hipótese, por sua mera liberalidade, não receberá integralmente a parcela da taxa de administração a qual faz jus, caso os rendimentos mensais distribuídos aos cotistas do Fundo não atinjam o montante de R\$ 0,5681 por cota (1/12 do rendimento anualizado de R\$ 6,82 por cota), observado que:

a) ao final de 2019 e de 2020, caso (i) os rendimentos distribuídos pela Fundo nos respectivos anos seja superior a R\$ 6,82 por cota e (ii) o Gestor tenha recebido remuneração inferior àquela que faz jus no mesmo período, o Fundo pagará ao Gestor o valor da taxa de gestão que deixou de ser paga ao longo do respectivo ano, contanto que o rendimento anual por cota, após o pagamento da taxa de gestão devida, não seja inferior a R\$ 6,82; ou

b) ao final de 2019 e de 2020, caso (i) os rendimentos distribuídos pela Fundo nos respectivos anos seja inferior a R\$ 6,82 e (ii) o Gestor tenha recebido taxa de gestão do Fundo referente ao mesmo período, o Gestor restituirá ao Fundo, limitado ao montante total recebido no respectivo ano, o valor necessário para que o rendimento anual por cota, após devolução da remuneração, seja de R\$ 6,82.

No ano em que for realizada a oferta pública de distribuição de cotas acima referida, o valor total de rendimentos distribuídos pela Fundo aos seus cotistas será calculado proporcionalmente, considerando o valor anual de (i) R\$ 8,18 por cota no período anterior ao da realização da oferta; e (ii) R\$ 6,82 por cota no período posterior ao da realização da oferta.

A partir de janeiro de 2021, a parcela da taxa de administração a que o Gestor faz jus voltará a ser cobrada pelo seu valor originalmente estabelecido.

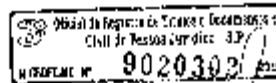
OS VALORES ACIMA DESCRITOS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEEM SER CONSIDERADOS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.



Handwritten signature and date: 04/05/2020.


Handwritten signature.

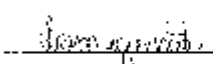
Handwritten signature.

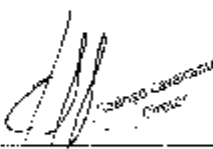


VII. ENCERRAMENTO DA ASSEMBLEIA, LAVRATURA E LEITURA DA ATA: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a reunião, da qual foi lavrada a presente ata, lida, e achada conforme e por todos assinada.


São Paulo, 08 de fevereiro de 2019.



Sergio Dias
Presidente


Livia Magalhães
Secretária


Luizango Cavalcante
Diretor

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


Ivan Nigri
Diretor


Alexandre Teixeira Damasceno
Diretor

VINCI REAL ESTATE GESTORA DE RECURSOS LTDA.
Gestor

(Página de assinaturas da Ata de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII, realizada em 08 de fevereiro de 2019)

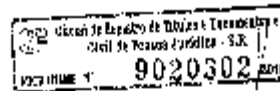


DUPLICATA - 115467191

COPIA ORIGINAL DE REGISTRO DE TITULO Y DOCUMENTOS
CANTON DE PASTOR JARAMILA - S.P.
MUCYONLINE Y 0020302 2000

ANEXO I - REGULAMENTO CONSOLIDADO

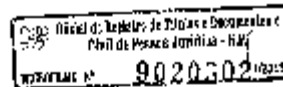
DOCS 1.51054



**REGULAMENTO DO
VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

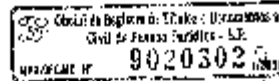
São Paulo, 08 de fevereiro de 2019,

Doc 7 - 1 - 40160



ÍNDICE

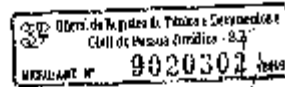
CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES.....	3
CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	6
CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO.....	8
CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR.....	9
CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO.....	10
CAPÍTULO VI – OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE.....	10
CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO.....	13
CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL.....	15
CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR.....	15
CAPÍTULO X – RENÚNCIA, DESCREDECIMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR.....	17
CAPÍTULO XI – VEDAÇÕES.....	19
CAPÍTULO XII – DA CUSTÓDIA DOS ATIVOS FINANCEIROS.....	19
CAPÍTULO XIII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.....	20
CAPÍTULO XIV – CONFLITO DE INTERESSES.....	20
CAPÍTULO XV – CARACTERÍSTICAS, MÉRITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS.....	21
CAPÍTULO XVI – RESGATES.....	24
CAPÍTULO XVII – AVALIAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO.....	24
CAPÍTULO XVIII – RISCOS.....	25
CAPÍTULO XIX – ENCARGOS.....	25
CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....	26
CAPÍTULO XXI – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	28
CAPÍTULO XXII – POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO.....	29
CAPÍTULO XXIII – TRIBUTAÇÃO.....	30
CAPÍTULO XXIV – ASSEMBLEIA GERAL.....	30
CAPÍTULO XXV – ATOS E FATOS RELEVANTES.....	38
CAPÍTULO XXVI – LIQUIDAÇÃO.....	37
CAPÍTULO XXVII – DÍLIGÊNCIA.....	39
CAPÍTULO XXVIII – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA.....	39
CAPÍTULO XXIX – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA.....	38
CAPÍTULO XXX – FORTO.....	38



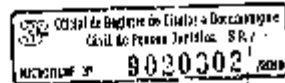
CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

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

Administrador	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na R. La Iguaçu nº 151, 9º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.408.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato de registro expedido pela CVM nº 11.764, de 30 de junho de 2011, ou quem venha a substituí-la.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
Ativos Financeiros	Tem o significado e é atribuído no item 3.4 deste Regulamento.
Ativos Imobiliários	Tem o significado e é atribuído no item 3.5.1 deste Regulamento.
Auditor Independente	A empresa de auditoria independente que venha a ser contratado pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços dentre: (i) Ernst & Young Auditores Independentes S.S., (ii) PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes, (iii) Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, (iv) KPMG Auditores Independentes, ou (v) BDO RCS Auditores Independentes S.S.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão



B3 - Segmento CETIP UTVM	Segmento CETIP UTVM de B3.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Boletim de Subscrição	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto do Ofício, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
CEPAC	Certificados de presença adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2002, conforme alterada.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimento.
Código Civil Brasileiro	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Conflito de Interesses	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 472/02.
Contrato de Gestão	Contrato de Administração de Carteira, Consultoria Especializada e Desempenho Técnico Habilitado do Fundo de Investimento Mobiliário, por meio do qual o Fundo contrata o Gestor.
Cotas	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujas termos e condições estão descritos neste Regulamento.
Cotistas	Os titulares das Cotas, quando referida em conjunto.
Custodiante	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , pessoa qualificada, devidamente habilitada para esse ato, dada conforme ato do arrolatório expedido pela CVM nº 13.294 de 21 de agosto de 2013.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Emissão	Significa a data da primeira integralização das Cotas objeto do presente Ofício de emissão do Fundo.
Despesas Extraordinárias	Despesas que não se referem aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem que se queira limitar, (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; (b) pintura das fachadas, despesas com ar condicionado e iluminação, bem como dos esquadros externos; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação; (e) despesas de decoração e paisagismo nas áreas de uso comum; (f) despesas decorrentes de cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovações, revisões; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos imóveis.



Objeto Útil	Tem a significação e atribuição no Capítulo XXVII deste Regulamento
Escriturador	Instituição devidamente habilitada para tanto que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.
Formador de Mercado	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados para a prestação de serviços de formação de mercado que poderá ser contratada pelo Administrador nos termos do item 2.6 deste Regulamento
Fundo	Vinc. Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
Gestor	Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda., com sede na Avenida Barro Preto, nº 330, 5º andar, Lacerd, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.839.015/0001-76, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato de arrolamento expedido pela CVM nº 11.974, de 17 de outubro de 2011, ou outro que venha a substituí-lo
Instituições Financeiras Autorizadas	São instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN.
Imóveis	Empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações comerciais ou industriais.
Instrução CVM nº 400/03	Instrução da CVM nº 400, de 28 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM nº 472/08	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM nº 476/09	Instrução da CVM nº 476, de 19 de janeiro de 2009, conforme alterada.
Instrução CVM nº 516/11	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
Lei nº 8.968/93	Lei nº 8.968 de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Oferta Pública	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 400/03 a qual dependerá de prévio registro perante a CVM.
Oferta Restrita	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com estragos restritos de negociação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 475/09, e (iii) sujeitará os investidores profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 30 (trinta) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Instrução CVM nº 476/09.

Ofertas	Oferta Pública e Oferta Restrita, quando referidas em conjunto.
Pessoas Ligadas	<p>Significa:</p> <p>I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas;</p> <p>II – a sociedade ou os acionistas, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e</p> <p>III – parente até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.</p>
Patrimônio Líquido	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Política de Investimento	Política de investimento descrita no Capítulo VI deste Regulamento.
Prospecto	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
Regulamento	O presente regulamento do Fundo.
SELIC	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
Taxa de Administração	Tem o significado a ela atribuído no item 7.1 deste Regulamento.
Taxa de Distribuição Primária	Taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas.
Taxa de Performance	Tem o significado a ela atribuído no item 7.6 deste Regulamento.
Termo de Adesão	Termo de Ciência de Risco e Adesão a este Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
Valor de Mercado	Multiplicação (a) da totalidade de Cotas em Itens pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior informado pela B3.

CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1. ADMINISTRADOR



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

2.2. GESTOR

A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma atípica pelo Gestor, observado o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, observado que a gestão dos Ativos Imobiliários de titularidade do Fundo caberá exclusivamente ao Administrador.

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

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

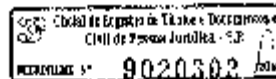
2.3.2. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou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

2.4. ESCRITURAÇÃO DAS COTAS

A escrituração das Cotas será exercida pelo Escriturador.

2.5. AUDITORIA INDEPENDENTE

Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme previsto no comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.



2.6. FORMADOR DE MERCADO

Os serviços de formador de mercado para as Cotas poderão ser vinculados para o Fundo pelo Administrador, mediante solicitação ao Gestor, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto na alínea "k" do item 24.9 deste Regulamento e no artigo 21-A, §1º da Instrução CVM nº 472/05.

2.7. DISTRIBUIDOR

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

2.8. OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.8.1. O Administrador, em nome do Fundo e conforme orientação do Gestor, poderá contratar empresas para prestar os serviços de administração dos imóveis, bem como das opções de arrendamento de empreendimentos integrantes da carteira do Fundo, assim como na exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis.

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

CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO

3.1. As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar de capitalização, bem como investidores não residentes que residam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que atuem os riscos inerentes ao investimento, sendo certo que, (i) até que o Fundo seja objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM nº 400/03, ou (ii) até que o Fundo apresente Prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da Instrução CVM nº 476/05, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de Cotistas (a) investidores profissionais, conforme definido no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 559, de 12 de novembro de 2012, conforme alterada (Instrução CVM nº 539/13), e (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/05, mediante negociação no mercado secundário.

CAPÍTULO IV - OBRIGAÇÕES DO GESTOR

- 4.1. O Gestor deverá, sem prejuízo do disposto no Contrato de Gestão:
- i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses do Contrato de Interezaes, Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
 - ii) identificar, selecionar, avaliar, transigir, acompanhar e recomendar ao Administrador a aquisição e a aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses do Contrato de Interezaes, de Imóveis e de Ativos mobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
 - iii) celebrar os contratos 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, diretamente ou por meio da procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;
 - iv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Imóveis, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como da exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso ou de comunicação dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
 - v) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
 - vi) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento em que se reflitam as necessidades da gestão dos investimentos do Fundo;
 - vii) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renovação e descobrir relacionamentos com os locatários dos Imóveis;
 - viii) diretamente ou por meio de terceiros, decidir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;
 - ix) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;



- x) concluir e executar estratégia de desinvestimento em imóveis e em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- xi) ceder os recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e/ou em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- xii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Gestão;
- xiii) representar o Fundo, inclusive atuando em nome deste em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- xiv) recomendar a implementação de benefícios visando à manutenção do valor dos imóveis;
- xv) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas, e
- xvi) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na AN 3-VA, disponível no seguinte endereço eletrônico: <http://www.votoparte.com>.

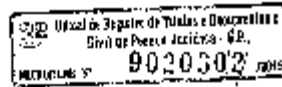
O GESTOR DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATORIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE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

4.2. O Administrador confere amplos e íntegros poderes ao Gestor para que este atue em nome dos ativos listados na Política de Investimento, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, obrigando-se a cumprir as respectivas procurações por meio de mandato específico, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelas órgãos públicos competentes.

CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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

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



6.1. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a no mínimo 25% (vinte e cinco) de seu Patrimônio Líquido em Imóveis, prontos ou em construção, para obtenção de renda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis mediante a aquisição de Ativos Mobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou nos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Colistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou melhorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

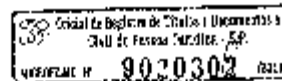
6.1.1. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Imóveis ou em Ativos Imobiliários específicos.

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

6.1.3. Adicionalmente, observada a obrigação constante do item 21.1 deste Regulamento, o Fundo, conforme recomendação do Gestor, poderá aplicar recursos para o pagamento de Despesas Extraordinárias e realizar outros investimentos nos Imóveis.

6.2. A aquisição dos Imóveis e dos direitos reais sobre os imóveis pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de: (i) ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (iii) cotas de fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis; (iv) certificados de recebíveis imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante caução dos Imóveis em pagamento ou que gerem ao Fundo a participação nos resultados dos Imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; ou (v) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, cujo pagamento possa ser realizado mediante caução dos Imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam pontuadas nos fundos de investimento imobiliário.

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



6.2.2. A aquisição dos Imóveis poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação agente e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/06. Adicionalmente, os novos Imóveis serão objeto de Auditoria Jurídica a ser realizada por escritório de advocacia nomeado a ser contratado pelo Fundo, conforme recomendação do Gestor em conjunto com o Administrador, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

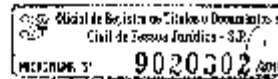
6.2.3. O Administrador deve, conforme instruções do Gestor, em nome do Fundo, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu programa físico-financeiro.

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

6.4. Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das Despesas Extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, permanentemente aplicada em: (i) títulos de renda fixa - públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) moeda nacional; (iii) operações comarcadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima; (iv) derivativos - exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição se a sempre, no máximo, a valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em D - Renda Fixa com liquidez diária, com investimentos predominantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/06 (sendo os itens acima referidos em conjunto como "Ativos Financeiros").

6.4.1. O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros da emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor ou ao Administrador, desde que aprovada em Assembleia Geral de Cotas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/06.

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



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

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

6.7. O Gestor selecionará os investimentos do Fundo, a seu critério, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Imóveis e/ou em Ativos Imobiliários, desde que respeitadas eventuais limitações que venham a ser aplicadas por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou em Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial dos §§ 5º e 6º de artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

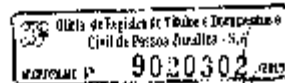
6.8. Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador, com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

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

CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO

7.1. O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta do valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou sobre o Valor de Mercado, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado ("Taxa de Administração"), observada o valor mínimo mensal de R\$11.210,75 (onze mil, duzentos e dez reais e setenta e cinco centavos), pela prestação dos serviços de gestão e estruturação de Cotas, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva no Índice de Preços ao Consumidor Amplo, atualizado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/BGE").

Valor contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000.000,00	2,85% a.a.
Sobre o valor que exceder R\$ 500.000.000,00 até R\$ 1.000.000.000,00	2,65% a.a.



Sobrevaião que exceder R\$ 1.000.000,00	0,75% a.a
---	-----------

7.1.1. Os valores base da tabela acima serão atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA/IBGF. As alíquotas incidirão respectivamente sobre os valores identificados nas faixas, conforme elencadas na tabela acima, em regra de cascata.

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

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

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

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

7.6. Além da Taxa de Administração, será devida pelo Fundo ao Gestor uma remuneração adicional (Taxa de Performance), em virtude do desempenho do Fundo, correspondente a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre (i) o somatório dos rendimentos efetivamente distribuídos no período corrigidos pelo Benchmark; e (ii) a rentabilidade do Capital do Fundo atualizado pelo Benchmark, a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

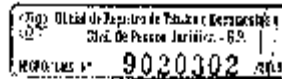
$$\text{Taxa de Performance} = 20\% * (R_{\text{resultado}} - \text{Meta acum})$$

Onde:

Benchmark = IPCA/ BCE, acrescido de um spread de 5% a.a. (tais por cento ao ano);

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

Retrigido = somatório dos rendimentos distribuídos pelo Fundo desde o seu início corrigidos pelo Benchmark desde as respectivas datas de pagamento até a data de apuração da performance.



7.7. Taxa de Performance anualmente será paga caso seja superior à taxa de performance acumulada na última data de pagamento da taxa de performance.

7.8. A Taxa de Performance será apurada no último Dia Útil de maio e novembro de cada ano, sendo que o pagamento da Taxa de Performance será realizado no 5º (quinto) Dia Útil após o encerramento do respectivo período de apuração.

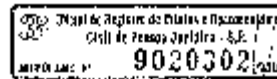
CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL

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

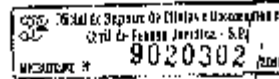
CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

9.1. O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento, sem prejuízo de sua obrigação de observar o escopo de atuação do Gestor:

- a) realizar, conforme orientação do Gestor, a alienação ou a aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, de móveis, existentes ou que possam vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, notadamente com a elaboração de análises econômicas fundamentadas, se for o caso;
- b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo correlar nas matrículas dos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis, bem como seus frutos e rendimentos: (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- c) manter às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (i) os registros dos Cotas e de transferência das Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo nos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados e que, eventualmente, venham a ser contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- d) receber vencimentos ou quaisquer vantagens devidas ao Fundo,



- e) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto no Capítulo XIX;
- f) manter custodiadas no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os Ativos Financeiros e os títulos e valores mobiliários adquirentes com recursos do Fundo;
- g) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea "f" acima até o término do procedimento;
- h) divulgar informações em conformidade com as observações e prazos previstos nesta Regulamento e na regulamentação aplicável;
- i) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- j) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para a realização do direito de voto em assembleias dos Ativos Financeiros, dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários devedores pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas;
- k) observar as disposições constantes neste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- l) exercer suas atividades com honeste, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
- m) conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
- n) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das aquisições ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, sem prejuízo da exceção de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso e de concessão de utilização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- o) observar as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimento do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que atue diretamente, conforme o caso; e
- p) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:
 - i) substituição das Cotas a cada nova Oferta;
 - ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsídio à Administração e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
 - iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos Imóveis e o balanço de cada econômico e financeiro selecionados das companhias imobiliárias para fins de monitoramento, e



- iv) fornecedor do mercado para as Colas;

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

CAPÍTULO X – RENÚNCIA, DESCREDECIAIMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

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

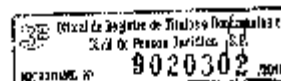
10.1.1. Compete ao Administrador destituir o Gestor, reservadas a legislação e regulamentação vigentes, bem como as obrigações contratuais que regulem a relação entre ambos, exclusivamente caso assim determinado pela Assembleia Geral ou caso o Gestor improvadamente não cumpra com suas obrigações legais, regulamentares ou contratuais que regulem a sua prestação de serviços ao Fundo. A prática de atividades por parte do Gestor do Fundo relacionadas ao exercício de suas funções ficará suspensa até sua efetiva renúncia ou destituição e o Administrador deverá atuar conforme definido na parte final do item 10.3 abaixo até que seja escolhido novo gestor para o Fundo.

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

10.3. Em caso de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelas Colistas, (i) nenhuma aquisição ou alienação de Imóveis poderá ser realizada pelo Fundo, observado que as obrigações vinculantes já firmadas poderão ser cumpridas pelo Fundo ou resolvidas em perdão e dano, conforme as respectivas condições contratuais, a critério do Administrador; e (ii) o Administrador poderá contratar um conselheiro inhabilitado para executar parte das tarefas atribuídas ao Gestor, em relação aos Imóveis que compõem o portfólio do Fundo.

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

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



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

10.6. A não substituição do Gestor ou do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados nos itens deste Capítulo X, no prazo de 30 (trinta) dias contados da referida Assembleia Geral, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.

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

10.8. Caso a Assembleia Geral referida no item 10.4 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador, não delibere por maioria necessária, ou ainda caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá, dentro do prazo estabelecido no item 10.3, convocar nova Assembleia Geral para nova eleição de Administrador ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

10.9. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação ou incorporação de que trata a parte final do item 10.6 acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos a liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação do Fundo.

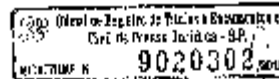
10.10. No caso de renúncia do Administrador, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada pro rata temporis até a data em que exercer suas funções.

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

CAPÍTULO XI – VEDAÇÕES

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

18

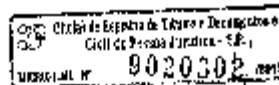


- ii) receber depósito em sua conta corrente;
- iii) conceder empréstimo, adiantar rendas futuras ou altri créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- iiii) contratar ou efetuar empréstimo;
- v) prestar fiança, aval, bem como acolhar ou coordenar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- vi) aplicar no exterior recursos captados no país;
- vii) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;
- viii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamadas de capital;
- ix) alterar modalidades não determinadas nas Cotas;
- x) ressaltada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 4/2008, realizar operações do Fundo quando constatada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor ou consultor especializado, conforme o caso, entre o Fundo e o representante de Cotas mencionados no § 2º do artigo 35 da Instrução CVM nº 4/2008, ou entre o Fundo e o emissor/redutor;
- xi) constituir fundos reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- xii) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- xiii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições jurídicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de direitos da subscrição nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- xiv) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exceção seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- xv) praticar quaisquer ato de litelaldade.

11.2. A exceção prevista no inciso "v" acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de moeda sobre as quais tenham sido constituídos fundos reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

CAPÍTULO XII – DA CUSTÓDIA DOS ATIVOS FINANCEIROS



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

CAPÍTULO XIII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

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

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

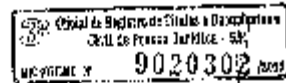
13.3. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

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

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

CAPÍTULO XIV – CONFLITO DE INTERESSES

14.1. Os atos que caracterizam conflito de interesses dependem de aprovação prévia, expressa e informada da Assembleia Geral, a ser convocada pelo Administrador, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº472/09.



14.2. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cólta que esteja em situação que configure Conflito de Interesses.

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

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

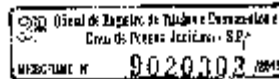
15.2. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade prescreve-se pelo registro do nome do Cólta no livro de registro de Cóltsas ou na conta de Depósito das Cotas.

15.3. Todas as Cotas asseguram a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto de nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto de nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo instaurada os direitos atribuídos às Cotas já devidamente inscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

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

15.5. No âmbito da primeira emissão de Cotas, serão emitidas inicialmente, 1.650.000 (um milhão, seiscentas e cinquenta mil) Cotas, com valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais), para distribuição pública com esforços restritos de colocação, perfazendo o valor total da emissão de até R\$ 165.000.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões de reais), a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 475/09 e da Instrução CVM nº 472/09 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observada a possibilidade de colocação parcelar das Cotas da primeira emissão no Fundo desde que sejam colocadas, pelo menos, 650.000 (seiscentas e cinquenta mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais) ("Patrimônio Mínimo Inicial").

15.6. Caso findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão Inicial do Fundo, tenham sido inscritas Cotas em quantidade inferior à do Patrimônio Mínimo Inicial, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, Administrador poderá:



iv) receber, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo; e

ii) em se tratando de primeira distribuição de Cotas, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante de avaliação a que se refere a alínea acima.

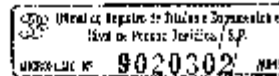
15.7. Até que o registro de constituição e funcionamento do Fundo, previsto na regulamentação específica se aprofundar pela CVM, os recursos recebidos na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição deverão ser depositados em instituição financeira autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicados em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

15.8. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por emitir novas emissões das Cotas sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

15.8.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no item 15.8.2 abaixo, seus termos e condições, inclusive, sem limitação a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de selos não colocados, desde o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM nº400/03.

15.8.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 15.8 acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta será como base o Valor de Mercado ou o valor patrimonial das Cotas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor, levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os dados de avaliação dos Imóveis, dos Ativos Mobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, o Valor de Mercado das Cotas, bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

15.8.3. No âmbito das emissões realizadas os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida em assembleia geral que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pelo Administrador, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas, na hipótese do item 15.8 acima), respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária, na B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência, exceto no âmbito de 2ª emissão de Cotas do Fundo, em relação à qual os Cotistas não terão qualquer direito de



preferência na aquisição das referidas Cotas.

15.8.4. As Cotasas poderão ceder seu direito de preferência entre as próprias Cotasas ou a terceiros, caso as Cotasas deiti em do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

15.9. O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de lote suplementar a quantidade adicional das Cotas, nos termos dos artigos 14, § 2º, e 24 da Instrução CVM nº 400/03, caso a respectiva Oferta esteja sendo conduzida nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

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

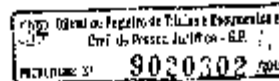
15.11. As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e Oferta.

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

15.13. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Termo de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, conforme o Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 38-V da Instrução CVM nº 472/08; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional que poderá constar do respectivo Termo de Ciência e Adesão ao Regulamento, nos termos da regulamentação em vigor.

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

15.15. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do Boletim de Subscrição ou em prazo determinado no compromisso de investimento, conforme aplicável, observado a possibilidade de integralização em bens e direitos, na forma prevista no subitem 15.15.2., e/ou



15.15.1. Caso o Colista deixe de cumprir com as condições de integração constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.666/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição.

15.15.2. A cada nove (9) Clientes, o Administrador e o Gestor poderão, a seu exclusivo critério, autorizar que seja permitida a integração das novas Cotas em base e limites, sendo certo que tal integração deve ser feita em base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral, cujo custo deve ser realizado no prazo, limites e condições estabelecidas no Boletim de Subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis.

15.16. As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3.

15.16.1. Para efeitos do disposto neste item 15.16, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

15.17. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

CAPÍTULO XVI – RESGATES

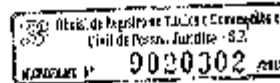
16.1. Não é permitido o resgate das Cotas.

CAPÍTULO XVII – APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

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

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

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



17.4. Após o reconhecimento inicial, os imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/17, e apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, a ser definido de comum acordo entre o Administrador e o Gestor.

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

CAPÍTULO XVIII – RISCOS

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

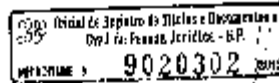
18.2. A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira do Fundo.

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

18.4. A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e as Cotas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 38-V da Instrução CVM nº 472/08, devendo as Cotas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

CAPÍTULO XIX – ENCARGOS

19.1. Além da Taxa de Administração, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autônticas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e das Cotas, inclusive comunicações às Cotas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08; (iii) gastos de distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários; (iv) honorários e despesas do Auditor Independente; (v) comissões e emolumentos, seguros sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo; (vi) honorários



advocações, custas e despesas contábeis incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, incluindo o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo; (vi) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, assim como a parcela de prêmios não cobertos por apólicas de seguro, desde que não decorram de qualquer culpa ou dolo do Administrador ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções; (vii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral; (viii) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 518/11; (ix) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (x) taxas de ingresso e saída aos fundos investidos, se houver; (xi) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis e de fornecedor de mercado; (xii) despesas com o registro de documentos em cartório; (xiii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e (xiv) taxa de custódia de títulos e valores mobiliários que integram a carteira do Fundo, observado o disposto no item 2.3 deste Regulamento.

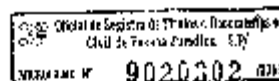
19.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

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

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

CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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



20.6. O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

20.7. O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 6 (seis) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

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

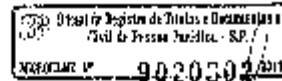
20.9. Manifestações da Cotistas, tais como veto, anulação, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado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

CAPÍTULO XXI – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

21.1. O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) das lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balanço somatório encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

21.2. Os rendimentos auferidos serão creditados aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil da mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre e 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 referir-se tanto ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual processo e justificativa apresentada pelo Gestor.

21.2.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 21.1 acima, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos imóveis dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros na carteira do Fundo, observadas as limitações previstas na regulamentação e legislação aplicável.



21.2.2. O Gestor também poderá reinvestir os recursos provenientes da eventual cessão de fluxo de aluguel e outras recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e em Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

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

21.2.6. F serão jus aos rendimentos de que trata o item 21.2 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósitos mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 15.3 acima.

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

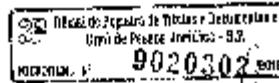
21.4. O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos semestralmente pelo Fundo.

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

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

CAPÍTULO XXII – POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

22.1. O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplinará princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes.



obligatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

CAPÍTULO XXIII – TRIBUTAÇÃO

23.1. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não optará recursos em empreendimento mobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, o Administrador exercerá os melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 80 (oitenta) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas à negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

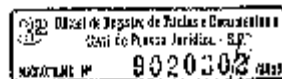
23.2. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na dedução do ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento)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

23.3. O Administrador e o Gestor não optaram por mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico possível.

CAPÍTULO XXIV – ASSEMBLEIA GERAL

24.1. A convocação de Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio eletrônico ou de correspondência física, e disponibilizado na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada a Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

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



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

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

24.4. Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a sua convocação em linha às Cotistas.

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

- I – em sua página, na rede mundial de computadores;
- II – no Sistema de Arquivos Digitais disponível na página da CVM na rede mundial de computadores;
- III – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas e negociadas.

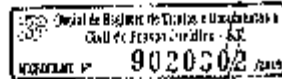
24.6. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 24.5 acima, no mínimo, aquelas referidas no artigo 36, inciso V, alíneas "a" a "c" da Instrução CVM nº 472/06, sendo que as informações referidas no artigo 39, VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

24.7. Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item 24.6 incluem:

- I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/06; e
- II – as informações exigidas no item 2.1 de Anexo 35-V da Instrução CVM nº 472/06.

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

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



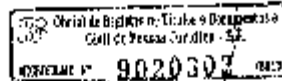
- a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- b) alteração deste Regulamento;
- c) rescisão ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- f) dissolução e liquidação do Fundo;
- g) alteração do mercado em que as Cotas são cotadas e negociação;
- h) prestação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, se aplicável;
- i) eleição e destituição dos representantes das Cotas, e atos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- j) contratação de Formador de Mercado que seja Parte Relacionada;
- k) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 3º-A, § 2º, 34 e 35-IX da Instrução CVM nº 472/06;
- l) alteração do prazo de duração do Fundo; e
- m) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/06.

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

24.10. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude de atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou do Custodiante. Estas alterações devem ser comunicadas aos Cotistas por correspondência no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

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

24.11.1. O pedido de que trata o item 24.11 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/06, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.



24.11.2. O percentual de que trata o item 24.11.1 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotas na data de convocação da assembleia.

24.11.3. Caso os Cotistas ou o representante dos cotistas tenham solicitado de prerrogativa do item 24.11 acima, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 24.9 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 24.11.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pela solicitantes.

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

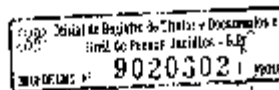
24.13.1. A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria das Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

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

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

24.13.2. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26, da Instrução CVM nº472/00:

- I - ser Cotista;
- II - não exercer cargo ou função no Administrador, Gestor ou Custodiante, ou no contador do Administrador, Gestor ou Custodiante em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III - não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV - não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V - não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- VI - não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou sonegação, concessão, peculato, contra a economia popular, e fe pública ou a credibilidade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos nem ter sido condenado a pena de suspensão ou interdição temporária aplicada pela CVM.



24.13.3. O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedir de exercer a sua função.

24.13.4. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de Cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica, a ser realizado pelo Administrador, junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cotista ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 13-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/03. Na consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

24.13.4.1. O prazo de resposta da respectiva processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pela Administradora em cada processo de consulta formal observando:

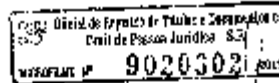
- (i) as assembleias gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e
- (ii) as assembleias gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

24.13.5. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excluídas as hipóteses de quórum qualificado previstas no item 24.13.0 abaixo. For maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representam a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

24.13.7. Os percentuais de que trata o item 24.13.6 acima deverão ser determinados com base no número de Cotas do Fundo indicadas no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratam das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.



24.14. É facultado a Cortesas que detentem, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas unitárias solicitar ao Administrador o envio de pedido de arrecação aos demais Cortesas do Fundo.

24.14.1. Ao receber a solicitação de que trata o item 24.14, o Administrador deverá mandar, em nome do Cortesas solicitante, a pacote de arrecação, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cortesas solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

24.14.2. Nas hipóteses previstas no 24.14, o Administrador pode exigir:

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

24.14.3. É vedado ao administrador do Fundo:

- I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 24.14;
- II – cobrar pelo recebimento da arrecação de Cortesas; e
- III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 24.14.2.

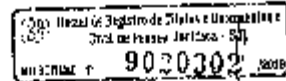
24.14.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de arrecação pelo Administrador do Fundo, em nome de Cortesas, serão arcuados pelo Fundo.

24.14.5. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- I – o Administrador ou Gestor;
- II – os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- III – empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV – os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V – o Cortesas, 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 Cortesas cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

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

- I – os únicos Cortesas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a V.



- I – houver alguma expressão de vontade dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto;
- III – todos os subscritores das Cotas tiverem condições de bom cair que concorrem para a integração das Cotas, podendo aprovar o aumento, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/06.

CAPÍTULO XXV – ATOS E FATOS RELEVANTES

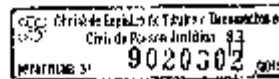
25.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar o relato ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados no Capítulo XX deste Regulamento.

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

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

25.2.1. São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I – a alteração no tratamento tributário contendo ao Fundo ou as Cotas;
- II – o anúncio para o recolhimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentro as receitas do Fundo;
- III – a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV – o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- V – contratação de fornecedor de mercado ou o término da prestação de serviço;
- VI – proposição de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- VII – a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, a que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII – alteração do Gestor ou Administrador;
- IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X – alteração do mercado organizacional em que seja admitida a negociação das Cotas;



- XI – cancelamento da cotação no Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII – desdobramentos ou agrupamentos das Cotas; e
- XIII – emissão das Cotas nos termos do inciso VII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

CAPÍTULO XXVI – LIQUIDAÇÃO

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

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

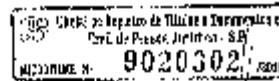
- a) caso o Fundo passe a ter patrimônio líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial do Fundo, representado pelas Cotas da primeira emissão;
- b) descredenciamento, destituição ou renúncia da Administradora ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não apresente quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou recuperação do Fundo; e
- c) ocorrência de balanço líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

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

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

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

26.5. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 26.3 acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que



se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor de Cota em conformidade com o disposto no item 26.4.1 acima.

26.5.1. A Assembleia Geral deverá caber sobre os procedimentos para entrega das ativas ao Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

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

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

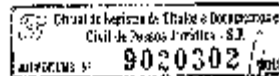
26.5.4. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, lida e loca para que seja feita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

26.6. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a concentração de movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

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

- a) Termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral das Cotas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo quando for o caso.



- b) a demonstração de movimentação do patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor independente; e
- c) o comprovante da entrega do pedido de baixa do registro no CRP/MF do Fundo.

CAPÍTULO XXVII – DIA ÚTIL

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

CAPÍTULO XXVIII – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA

28.1. Considera-se o meio eletrônico forma de correspondência válida entre Administração e Cotista, inclusive para convocação de Assembleia Geral e realização de procedimentos de consulta formal.

CAPÍTULO XXIX – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA

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

CAPÍTULO XXX – FORO

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

São Paulo – SP, 08 de fevereiro de 2019

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

Atos do Administrador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: Sr. José Maria Sávio

Praça Padre Manoel da Nóbrega, 20 - Centro
Tel.: (0XX11) 3116-3070 - Email: frtg@rd.com.br - Site: www.rtd.com.br

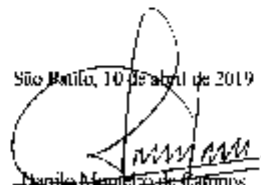
**REGISTRO PARA FINS DE
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

Nº 9.023.966 de 10/04/2019

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 10/04/2019, o qual foi protocolado sob nº 9.025.876, tendo sido registrado sob nº **9.023.966** e averbado no registro nº 9.020.303 no Livro de Registro B deste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente da a.

Natureza:
ATA DE FUNDO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 10 de abril de 2019



Daniela Aparecida de Castro
Escritor(a) Autorizada

Foi certificado e posto integrante e inseparável do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Taxa	Secretaria de Fazenda	Registro Civil	Imposto de Selos
R\$ 22,50	R\$ 14,90	R\$ 10,00	R\$ 2,70	R\$ 1,35
Mensal do Póliza	18%	Credenciamento	Gravidade Especial	Total
R\$ 7,50	R\$ 1,00	R\$ 1,00	R\$ 0,00	R\$ 8,75



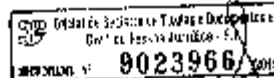
Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: www.todasdas.com.br/validarregistro e informe a chave e o código ou utilize um leitor de QRcode.

00181608164833433



Para conferir a procedência deste documento acesse o link do QR Code impresso em anexo ou acesse o endereço eletrônico: <https://selodigital.sp.jus.br>

11:1804700003020586CF1E



ATO DO ADMINISTRADOR
VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ Nº 24.853.044/0001-72

Por este instrumento particular ("**Instrumento**"), BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Rua Iguaçu nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.791/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, na qualidade de Instituição Administradora ("**Administradora**") do VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Cozumel - Fundo de Investimento Imobiliário", datado de 13 de maio de 2016 e registrado, em conjunto com o regulamento, no dia 17 de maio de 2016, sob o nº 8.938.966 perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, alterado pela última vez por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 08 de fevereiro de 2019 ("Regulamento"), registrada no dia 19 de fevereiro de 2019, sob o nº 9.020.302, perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 24.853.044/0001-72 ("Fundo").

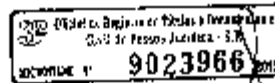
Resolve:

1. Retificar as alíneas "b" e "d" da distribuição constante do item "1" do Ato do Administrador para Aprovação da Oferta Primária do 2º (segunda) Emissão de Cotas do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII, datado de 18 de fevereiro de 2019 e registrado, em 19 de fevereiro de 2019, perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São, sob o nº 9.020.302, as quais passam a vigorar com as redações abaixo, ratificando, neste ato, os demais termos aprovados no item "1" do referido ato do Administrador:

b) **Valor Total da Emissão:** O valor total da emissão será de, inicialmente, de R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões, trinta reais e trinta centavos), considerando o Preço de Emissão, podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas Adicionais ou (ii) reduzido em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ("**Valor Total da Emissão**");

(...)

d) **Quantidade de Novas Cotas:** Serão emitidas, inicialmente, até 1.599.117 (um milhão, seiscentas e noventa e nove mil, setecentas e dezessete) novas cotas ("**Novas Cotas**"), e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo ("Cotas"), podendo ser acrescidas de um lote adicional a ser emitido na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 406/03, equivalente a até



20% (vinte por cento) das cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas ("Novas Cotas Adicionais"); ou, diminuída em virtude da Distribuição Parcial, conforme abaixo definido.

Fica autorizado o Sr. Oficial do 3º Ofício, de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, a promover a devida averbação deste instrumento à margem do registro nº 8.948.966.

São Paulo, 10 de abril de 2019

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

Administrador

Testemunhas:

Livia Virgill Magalhães
RG: 45.562.635-2
CPF: 308.883.108-75

Sérgio Luiz Ferardi Dias
RG: 222.186.258-40
Prof. Jurídico



**3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

Oficial: Bel. José Mauro Sívora

Praça Padre Manoel da Nobrega, 20 - Centro
Tel.: (0XX11) 3.16.2070 - Email: 3rd@3rd.com.br - Site: www.3rd.com.br

**REGISTRO PARA FINS DE
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**


Nº 9.020.303 de 19/02/2019

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 19/02/2019, o qual foi protocolado sob nº 9.021.849, tendo sido registrado sob nº **9.020.303** e averbado no registro nº 9.020.302 no Livro de Registro B deste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO

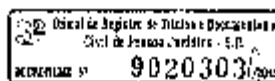
São Paulo, 19 de fevereiro de 2019


Lucrecia de Freitas
Escrivente Autorizada

Este certidão é parte integrante e inseparável do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Imposto	Secretaria de Fazenda	Registro Civil	Debitos de Imposto
R\$ 16.725,87	R\$ 3.042,59	R\$ 2.085,26	R\$ 584,57	R\$ 719,98
Missão Pública	Outros	Condicion	Outros Imposto	Totál
R\$ 5.170	R\$ 224,75	R\$ 5,00	R\$ 0,00	R\$ 11.290,27

	Para ver o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.cetajp.com.br/validaderegistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de código.		Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: https://selodigital.tj.sp.gov.br
00171689175918483		1131834TIAE000000730ED79S	



ATO DO ADMINISTRADOR PARA APROVAÇÃO DA OFERTA PRIMÁRIA DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DO VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII
CNPJ/MF Nº 24.853.044/0001-22

Por este instrumento particular ("Instrumento"), BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Rua Iguaçu, nº 151, 19º andar, Bairro Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-47, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora ("Administrador"), do VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Condomínio - Fundo de Investimento Imobiliário", datado de 13 de maio de 2016 e registrado, em conjunto com o regulamento, no dia 17 de maio de 2016, sob o nº 8.938.966, perante o 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, alterado pela última vez por meio da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 08 de fevereiro de 2019 ("Regulamento"), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.853.044/0001-22 ("Fundo"),

Considerando que:

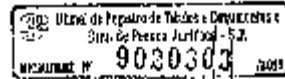
- o Fundo é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08");
- nos termos do item 15.8. do Regulamento, o Administrador está autorizado, conforme recomendação do gestor do Fundo, a deliberar por realizar novas emissões de cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do capital autorizado do Fundo, qual seja, R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais); e
- o Fundo realizou sua 1ª (primeira) emissão de cotas, encerrada em 10 de dezembro de 2018, por meio da qual foram ofertadas, para distribuição pública, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, 1.650.000 (um milhão e seiscentas e cinquenta mil) cotas, em classe única, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas 652.000 (seiscentas e cinquenta e duas mil) cotas, tendo sido canceladas as cotas não colocadas.

Resolve o Administrador, por este ato:

- aprovar a realização da distribuição primária das cotas da 2ª emissão de cotas do Fundo ("2ª Emissão"), em série única, cuja oferta será realizada no Brasil, sob mediação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, a ser realizada sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada



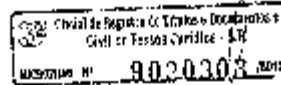
1 / 3



(“Instrução CVM nº 400/03”) e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), bem como seus principais termos e condições, incluindo:

- a) **Colocação e Procedimento de Distribuição:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas (conforme abaixo definidas), no Brasil, sob a coordenação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Coordenador Líder”), sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo em relação às Novas Cotas Adicionais, conforme abaixo definido, caso emiti-las), com a participação determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capital brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas, conforme abaixo definido, junto aos investidores (“Corretoras Consoceadas”), 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, observada o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta.
- b) **Valor Total da Emissão:** O valor total da emissão será de, inicialmente, R\$ 250.000.036,20 (duzentos e cinquenta milhões e trinta e seis reais e vinte centavos), considerando o Preço de Emissão, podendo ser (i) aumentado em virtude das Novas Cotas Adicionais ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) (“Valor Total da Finisção”).
- c) **Preço de Emissão:** O preço de emissão das Novas Cotas será de R\$105,90 (cento e cinco reais e noventa centavos) por Nova Cota, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida) (“Preço de Emissão”).
- d) **Quantidade de Novas Cotas:** Serão emitidas, inicialmente, 2.360.718 (dois milhões, trezentas e sessenta mil, setecentas e dezoito) novas cotas (“Novas Cotas”), e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, (“Cotas”), podendo ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, equivalente a até 20% (vinte por cento) das cotas da 2ª Emissão inicialmente ofertadas (“Novas Cotas Adicionais”); ou diminuída em virtude da Distribuição Parcial, conforme abaixo definido.
- e) **Distribuição Parcial:** Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 472.144 (quatrocentas e setenta duas mil, cento e quarenta e quatro) Novas Cotas (“Distribuição Parcial”). As Novas Cotas que não foram efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Caso a captação mínima não seja atingida, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.





- f) **Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas:** As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizada pela B3.
- g) **Forma de Subscrição e Integralização:** As Novas Cotas serão inscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do prazo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("Prazo de Colocação"). As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta, junto às instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.
- h) **Taxa de Distribuição Primária:** No âmbito da Oferta, será devida pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 3,87% (três inteiros e oitenta e sete centésimos por cento) sobre o valor unitário da Nova Cota integralizada pelo investidor da Oferta, equivalente ao valor de R\$ 4,10 (quatro reais e dez centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (1) a soma de comissão de coordenação e distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder; e (2) o Valor Total da Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item "i" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.
- i) **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da 2ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Fica autorizado o Sr. Oficial do 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, a promover a devida averbação deste Instrumento à margem do registro nº 8938966.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2019.

Marina Bonfácio
Diretora

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

Administrador



3 / 3

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

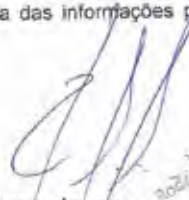
**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03**

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Rua Iguatemi, nº 151 – 19º andar – Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do **VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** (“Fundo”), o qual realizará a oferta pública de distribuição primária de cotas de sua 2ª (segunda) emissão (“Oferta”), cujo pedido de registro está sob análise da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM nº 400/03”), expor e declarar o quanto segue:

O Administrador declara que:

- (i) o “Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª (Segunda) Emissão do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII” (“Prospecto Preliminar”) contém, e o “Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 2ª (Segunda) Emissão do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII” (“Prospecto Definitivo”) conterá, na sua data de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta e do Fundo, suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (ii) as informações prestadas no Prospecto Preliminar são, e as informações prestadas no Prospecto Definitivo serão, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante todo o período da Oferta, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) as informações prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição e/ou que venham a integrar o Prospecto Preliminar são, e aquelas que venham a integrar o Prospecto Definitivo serão, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) o Prospecto Preliminar foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM nº 400/03;
- (v) as informações prestadas no Estudo de Viabilidade constante como anexo ao Prospecto Preliminar são, e as informações do referido documento constante como anexo ao Prospecto Definitivo serão, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (vi) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 11 de abril de 2019.



Rosângela Cavalcante
Diretor

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 Nº 400/03**

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante, com escritório na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares, CEP 04538-132, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição intermediária líder ("**Coordenador Líder**") da oferta pública de distribuição primária de cotas da 2ª (segunda) emissão do **VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** ("**Fundo**" e "**Oferta**", respectivamente), administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** ("**Administrador**"), cujo pedido de registro está sob análise da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 400/03**"), expor e declarar o quanto segue:

- (A) 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 administrador do Fundo são 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 período de realização da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira dos ativos imobiliários nos quais o Fundo aplicará seus recursos e que integra o prospecto do Fundo e da Oferta são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (B) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; e
- (C) o prospecto da Oferta contém e conterá nas datas de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Novas Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor.

São Paulo, 11 de abril de 2019.

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

Nome:

Cargo:

FABRÍCIO CUNHA DE ALMEIDA
Diretor

Nome:

Cargo:

BERNARDO AMARAL BOTELHO
Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

Laudo de Avaliação Fernão Dias Business Park

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



São Paulo, 14 de fevereiro de 2019

Vinci Logística FII

A/C

Vinci Logística FII

***REF: Galpão logístico localizado na
Rua Maria Margarida Pinto Dona Belinha,
742 – Bairro dos Pires – Extrema/MG***

Atendendo à solicitação do Vinci Logística FII, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu valor justo para venda (Fair Value) de forma objetiva e imparcial.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como as metodologias utilizadas para o cálculo dos valores. Este relatório está em consonância com as exigências da Instrução Normativa 472 da CVM.

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,

A handwritten signature in blue ink that reads "Isabela Dora Costa Monastersky".

Isabela Dora Costa Monastersky
BINSWANGER BRAZIL

MRICS RICS
Registered Valuer



LAUDO DE AVALIAÇÃO

REF.: 19_28071

**Rua Maria Margarida Pinto Dona Belinha, 742 – Bairro dos Pires
Extrema / MG**

VINCI LOGÍSTICA FII

(CNPJ/MF N° 24.853.044/0001-22)

REPRESENTADO POR

BRL TRUST DTVM

Data-base: fevereiro de 2019

SUMÁRIO	4
1. INTRODUÇÃO.....	5
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO.....	5
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES.....	5
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES.....	6
2. DOCUMENTAÇÃO	7
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	9
3.1. LOCALIZAÇÃO	9
3.2. ENTORNO	10
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	12
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	13
4.1. DATA E CONTATO.....	13
4.2. QUADRO DE ÁREAS	13
4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	14
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	19
6. METODOLOGIA EMPREGADA.....	20
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	22
7.1. VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.....	22
7.2. VALOR JUSTO PARA VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado).....	24
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	28
ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO	29
ANEXO B – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	32

SUMÁRIO

INTERESSADO	Vinci Logística FII		
PROPRIETÁRIO	FW2 LOGISTICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA		
OCUPAÇÃO	Ocupado		
OBJETIVO	Valor Justo para Venda		
IDENTIFICAÇÃO	Fernão Dias Business Park		
TIPOLOGIA	Industrial / Logística - Galpão		
OBJETO	Endereço	Rua Maria Margarida Pinto Dona Belinha, 742	
	Bairro	Bairro dos Pires	
	Cidade/UF	Extrema / MG	
	Área de Terreno	111.128,00 m ²	
	Área Construída	57.610,50 m ²	
	Área Locável	54.632,00 m ²	
	Vagas Garagem	n/i	
	Idade do Imóvel	5 anos	
DATA VISTORIA	08/02/2019	DATA BASE	Fevereiro-19

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Fluxo de Caixa Descontado)	R\$ 160.360.000,00	Cento e Sessenta Milhões, Trezentos e Sessenta Mil Reais
-------------------------------	-----------------------------	---------------------------	---

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Renda:	I	n/a

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

VINCI LOGÍSTICA FII (CNPJ/MF N° 24.853.044/0001-22), representado por **BRL Trust DTVM**, solicitou à *Binswanger* a avaliação de um condomínio logístico, determinando seu Valor Justo para Venda (*Fair Value*), na data-base fevereiro de 2019, visando a suportar decisões gerenciais.

1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, realizamos **vistoria interna (com restrições) e externa do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

O imóvel encontrava-se **ocupado** e todas as dependências as quais foi possível o acesso foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.3. 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.
- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade, ou inclui a responsabilidade da BINSWANGER BRAZIL para detectar fraudes nos documentos.
- ✓ Não é responsabilidade da BINSWANGER BRAZIL, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais.

- ✓ Não foram efetuadas quaisquer análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas e superposição de divisas e outros, por não se integrarem ao escopo desta avaliação. Não foram efetuadas medições de campo.
- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos. Não foram feitas pesquisas de passivos ambientais no solo.
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e não existir quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área.
- ✓ O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que as medidas dos terrenos, bem como seus respectivos títulos, estejam corretas e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade.
- ✓ 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.

1.4. 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:	7.254 do Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Extrema/MG
Proprietário:	FW2 Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda
Área de Terreno:	111.128,00 m ²
Área Construída:	57.610,50 m ²
Área Privativa:	54.632,00 m ²
Nº de Vagas:	n/i
Último ato praticado:	Av. 20 datado de 25 de maio de 2018
Data da última emissão:	25 de maio 2018

Carta de aquisição

Data:	12 de dezembro de 2018
-------	------------------------

Contrato de locação – G4 E G5

Área de Terreno:	n/i
Área Construída:	n/i
Área Privativa:	10.232,38 m ²
Nº de Vagas:	n/i
Data de Emissão:	02/12/2016

Contrato de locação – F, G, H e I

Área de Terreno:	n/i
Área Construída:	n/i
Área Privativa:	28.656,52 m ²
Nº de Vagas:	n/i
Data de Emissão:	23/10/2015

Contrato de locação – G1

Área de Terreno:	n/i
Área Construída:	n/i
Área Privativa:	5.663,11 m ²
Nº de Vagas:	n/i
Data de Emissão:	01/11/2018

Contrato de locação – G2

Área de Terreno:	n/i
Área Construída:	n/i
Área Privativa:	5.040,08 m ²
Nº de Vagas:	n/i
Data de Emissão:	01/06/2018

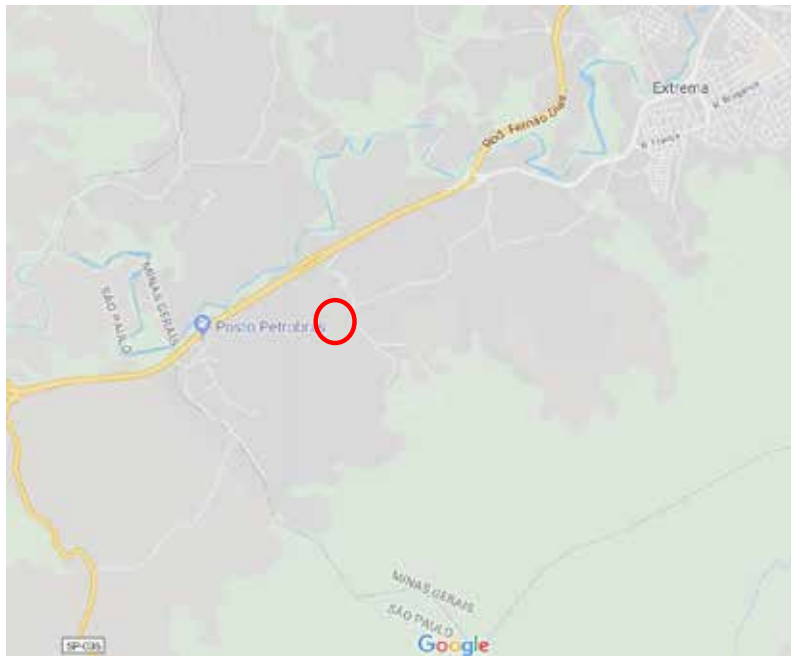
Contrato de locação – G3

Área de Terreno:	n/i
Área Construída:	n/i
Área Privativa:	5.040,08 m ²
Nº de Vagas:	n/i
Data de Emissão:	01/12/2017

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:

- ✓ 5,4 km do Centro de Extrema;
- ✓ 700 m da Rod. Fernão Dias;
- ✓ 103,00 km de São Paulo.

3.2. ENTORNO



Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Industrial
Densidade de Ocupação:	Horizontal
Padrão Econômico:	Médio-Alto
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Médio
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Não observado
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Industrial
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

✓ 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 Maria Margarida Pinto Dona Belinha



Rua Maria Margarida Pinto Dona Belinha

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 complementar nº 83, de 25 de fevereiro de 2013
Zona de Uso - Descrição	Zona Industrial
T.O. (Taxa de Ocupação)	0,50
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico 1,0
	Máximo 1,0
Gabarito	n/i
Lote Mínimo	n/i
Principais Usos Permitidos	n/i
Principais Usos Vetados	n/i
Outros	n/i

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. DATA E CONTATO

Data da vistoria:	08/02/19
Contato:	Sra. Karen

O imóvel encontrava-se ocupado e todas as dependências as quais foi possível o acesso foram visitadas; entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

4.2. 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 locável (m ²)	Vagas de Garagem
Matrícula	111.128,00	57.610,50	54.632,00	n/i
IPTU	0,00	0,00	n/a	n/a
Planta	0,00	0,00	0,00	0
Adotada em cálculo	111.128,00	57.610,50	54.632,00	n/i

n/i - não informado | n/a - não aplicável

4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um condomínio logístico, e atualmente encontra-se ocupado por algumas empresas.

4.3.1. Terreno



Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	
Testada principal	Rua Maria Margarida Pinto Dona Belinha
Formato	Irregular
Quantidade de Frentes	1
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Por muro de alvenaria

4.3.2. 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	Térreo
Pé Direito	Bloco 1: 10 metros Bloco 2: 12 metros
Estrutura	Concreto armado
Cobertura	Telha metálica 2 águas
Estrutura da Cobertura	Metálica
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Alvenaria com pintura
Esquadrias e Vidros	Alumínio Vidro temperado
Estado de Conservação	Entre Novo e Regular (B)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Ótima
Idade Estimada	5 anos
Vida Útil Remanescente	75 anos
Outros	Bloco 1: 3 ou 4 docas por galpão Bloco 2: 15 docas por galpão

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Área privativa dos galpões	Concreto alta resistência	Alvenaria e <i>drywall</i> com <i>pintura</i>	Sem forro
Áreas circulação	Intertravado	n/a	n/a
Sanitários / Copa	Cerâmico	Azulejo	Forro mineral

4.3.3. Reportagem Fotográfica



Pátio manobra



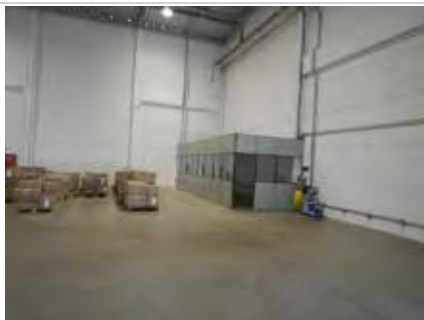
Doca



Galpão



Galpão



Galpão



Balança



Galpão



Galpão



Escritório



Sala de reunião



Escritório



Refeitório



Vestiário



Vestiário



Pátio externo



Casa do caminhoneiro

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
Extrema / MG		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial	243,10 km ²	330,95 km ²	1.537,86 km ²
População	28.564 hab.	2.375.444 hab.	34.272 hab.
PIB (R\$ mil)	R\$ 1.969.542,49	R\$ 51.661.760,19	R\$ 693.716,24
PIB per capita	R\$ 68.951,91	R\$ 21.748,25	R\$ 20.241,49
IDH	0,732	0,810	0,659
Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Baixa	Para Locação	Média
Demanda	Média	Para Venda	Média
Absorção	Média	Vocação	Logística
Desempenho Geral	Média	Tempo Médio de Absorção	12 meses
Análise de SWOT			
Pontos Fortes:		Pontos Fracos:	
✓ Imóvel 100% alugado para empresas de renome no mercado e contrato de locação recentemente negociado;		✓ Não foram observados pontos fracos.	
Oportunidades:		Ameaças:	
✓ Região de fácil acesso, próximo a trevos de retorno.		✓ Não identificamos ameaças.	

O avaliando está em região predominante de galpões logísticos empresariais.

Na pesquisa de mercado realizada na adjacência, pudemos observar grande oferta de imóveis na região. Os valores encontrados para os galpões variam entre R\$ 20,60/m² a R\$21,50/m² para locação, já considerando deságio de uma possível negociação.

As projeções para o país são incertas para os próximos meses, consequentemente o mercado imobiliário de maneira geral tende a se manter estático até que as políticas federais alcancem seu propósito de reativar a economia do país.

Logo, apesar do imóvel possuir ótimo padrão construtivo, boa localização e estar inserido em área de ocupação consolidada, entendemos que esse possa apresentar MÉDIA LIQUIDEZ para locação.

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 de 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 obtido pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor de Mercado de locação
✓ Método da Capitalização da Renda	Valor Justo 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.

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”.

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.*

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

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 fonte

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Aplicou-se apenas o fator fonte, exceto nas amostras já transacionadas, devido as características dos imóveis comparativos analisados, sendo todos localizados na mesma região e similares em padrão e vocação ao avaliando, como também contemporâneos ao mesmo.

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)	17,63	20,75	23,86

Devido às características físicas do imóvel, adotamos o valor médio arredondado como valor de mercado de locação, considerando o empreendimento inteiro.

O valor de locação do imóvel será dado pela seguinte expressão:

$V = A \times Vu$, onde:

$Vu =$ Valor Unitário adotado **R\$ 21,00**

$A =$ Área Privativa. 54.632,00 m²

$V =$ Valor Total R\$ 1.133.352,53

VALOR TOTAL ARREDONDADO R\$ 1.133.000,00

7.2. VALOR JUSTO PARA VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)

O avaliando teve seu Valor Justo 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 de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)
4/5	PETSUPERMARKET	02/12/2016	01/12/2019	
F/G/H/I	NS2	23/10/2015	22/10/2020	
1	INTELCOM	01/11/2018	14/08/2023	R\$ 1.295.232,29
2	INTELCOM	01/06/2018	31/07/2023	
3	COMFRIO	01/12/2017	28/02/2021	

As principais premissas de mercado são descritas a seguir:

- **Valor Justo 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 definido para o cenário analisado;
- **Valor de locação contrato vigente:** conforme contratos de locação, os locatários não têm direito a revisional para valor de mercado. Os valores vigentes estão indicados no quadro anterior.
- **Valor de locação para novos contratos:** Para novos contratos, adotaremos o valor de R\$21,00/m², valor médio apurado pelo Método comparativo.
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** este item não foi aplicado, pois os módulos encontram-se ocupados.
- **Vacância após 1º contrato:** consideramos a possibilidade da não renovação dos contratos de locação vigentes, por este motivo foi considerada vacância de 2 meses;
- **Carência inicial:** este item não é foi aplicado, pois os galpões encontram-se ocupados;
- **Carência após 1º contrato:** consideramos haverá um período de carência de 1 meses para um novo contrato;

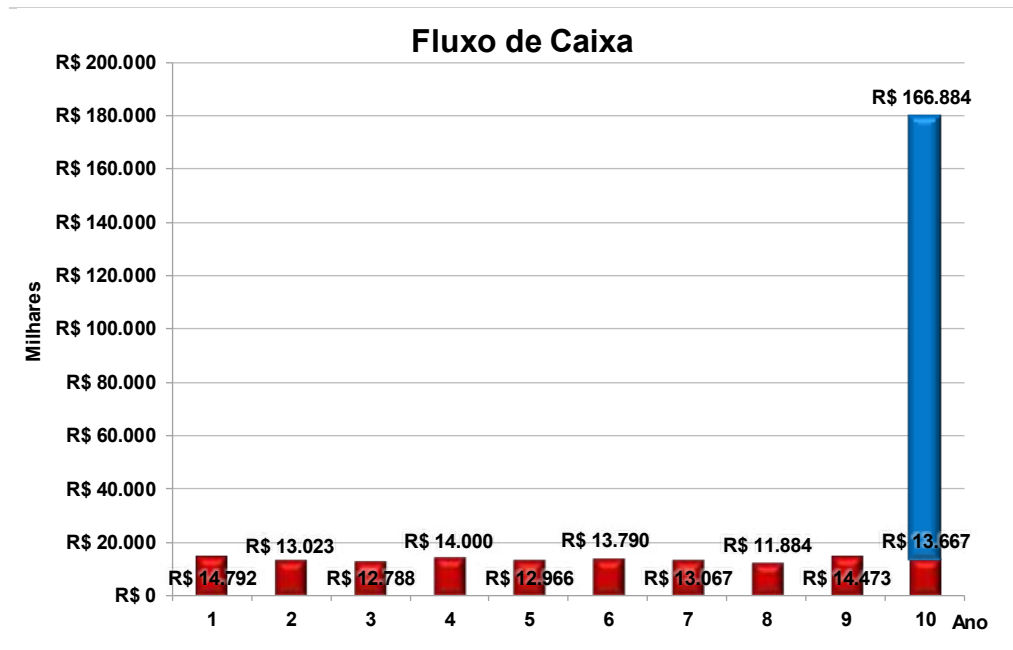
- **Vacância Constante:** para o período de análise não foi considerada taxa de vacância constante e para o cálculo da perpetuidade foi considerada uma vacância constante de 3,0%;
- **Condomínio:** R\$ 3,79/m², considerado apenas em meses de vacância;
- **IPTU:** Não foi considerado IPTU, região conta com incentivo fiscal;
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação;
- **Comissão de venda:** considerado 2% sobre o valor de venda do imóvel;
- **Período do contrato:** contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes, novos contratos terão prazo de 60 meses;
- **Período de análise:** 120 meses;
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** estimamos 1% sobre receita líquida (em meses de receita positiva), após o 5º ano;
- **Inadimplência Constante:** foi considerado que não existe inadimplência;
- **Gestão de Contratos:** não considerado;
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda após 10º ano;
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 9,00% a.a., composta por NTNB e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 8,50% a.a.
- **Inflação:** não considerada.
- **Valorização:** considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotamos uma valorização de 1,0% ao ano sobre valor de mercado a partir do 2º ano do fluxo, e para os demais contratos consideramos a valorização após o término do contrato existente.

Resultados

Sendo assim, o valor de venda com base em sua renda, em números redondos, é de:

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Fluxo de Caixa Descontado)	R\$ 160.360.000,00	Cento e Sessenta Milhões, Trezentos e Sessenta Mil Reais
-------------------------------	-----------------------------	---------------------------	---

O Fluxo de Caixa anual detalhado encontra-se a seguir:



FDBP											
Consolidado											
Ano do Contrato	Ano 0	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Receitas											
Receita de Locação Corrigida	14.792.269	13.023.309	12.787.569	13.999.861	13.061.969	13.200.432	12.005.315	14.619.332	13.805.429		
Carência	15.084.710	13.842.312	13.639.233	13.999.861	13.601.668	13.569.212	13.637.374	14.619.332	14.373.340		
Comissão	-214.880	-601.787	-105.842	0	-229.285	-221.391	-742.623	0	-243.390		
Perdas	0	0	-707.629	0	-229.285	0	-742.623	0	-243.390		
Vacância Constante	-77.561	-217.216	-38.204	0	-81.130	-147.389	-146.812	0	-81.130		
Despesas											
FRA	0	0	0	0	-96.285	-133.478	-121.521	-146.193	-138.866		
Inadimp.	0	0	0	0	-96.285	-133.478	-121.521	-146.193	-138.866		
Gestão de Contratos	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
PIS / COFINS	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
CSLL	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Investimento / Expansão	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Receita Líquida Operacional	14.792.269	13.023.309	12.787.569	13.999.861	12.965.674	13.066.953	11.883.794	14.473.139	13.865.583		
Valor de Venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
VPL (Valor Presente Líquido)	160.361.982	0	0	0	0	0	0	0	0		
Fluxo de Caixa	14.792.269	13.023.309	12.787.569	13.999.861	12.965.674	13.066.953	11.883.794	14.473.139	180.550.829		

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	(Fluxo de Caixa Descontado)	R\$ 160.360.000,00	Cento e Sessenta Milhões, Trezentos e Sessenta Mil Reais
-------------------------------	-----------------------------	---------------------------	---

Binswanger Brazil
CREA: 494866



Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor
CREA:5068 933048



Isabela Dora Costa Monastersky
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-7

MRICS  **RICS**
Registered Valuer

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Pesquisa

Item	Endereço	Área privativa	Construções				Contato		
			Ida de	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Imobiliária	Contato	Telefone
Aval.	Rua Maria Margarida Pinto Dona Belinha, 742	54.632,00 m ²	5 anos	80 anos	b - entre novo e regular	galpão superior	-	-	-
1	Rod. Fernão Dias	2.463,00 m ²	5 anos	80 anos	a - novo	galpão superior	Sempre Imóveis	João Carlos	(031) 3291-2860 (031) 2555-2860
2	Rod. Fernão Dias	4.592,00 m ²	5 anos	80 anos	a - novo	galpão superior	Sempre Imóveis	João Carlos	(031) 3291-2860 (031) 2555-2860
3	Rua Josepha Gomes de Souza, 181	3.000,00 m ²	5 anos	80 anos	a - novo	galpão superior	Silla	-	site
4	Rodovia Fernão Dias, KM 947	8.145,00 m ²	5 anos	80 anos	a - novo	galpão superior	Silla	-	site
5	Rodovia Fernão Dias, KM 947	8.764,00 m ²	5 anos	80 anos	a - novo	galpão superior	Silla	-	site
6	Estrada Eduardo Gomes Pinto	2.773,00 m ²	5 anos	80 anos	a - novo	galpão superior	Sempre Imóveis	João Carlos	(031) 3291-2860 (031) 2555-2860

Cálculo

Item	Área privativa	Valores			Fator final	Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta		
1	2.463,00 m ²	R\$ 56.648,00	0,90	R\$ 20,70/m ²	1,000	R\$ 20,70/m ²
2	4.592,00 m ²	R\$ 105.215,00	0,90	R\$ 20,62/m ²	1,000	R\$ 20,62/m ²
3	3.000,00 m ²	R\$ 60.000,00	1,00	R\$ 20,00/m ²	1,000	R\$ 20,00/m ²
4	8.145,00 m ²	R\$ 171.045,00	1,00	R\$ 21,00/m ²	1,000	R\$ 21,00/m ²
5	8.764,00 m ²	R\$ 188.426,00	1,00	R\$ 21,50/m ²	1,000	R\$ 21,50/m ²
6	2.773,00 m ²	R\$ 63.765,00	0,90	R\$ 20,70/m ²	1,000	R\$ 20,70/m ²

Homogeneização (Fatores)

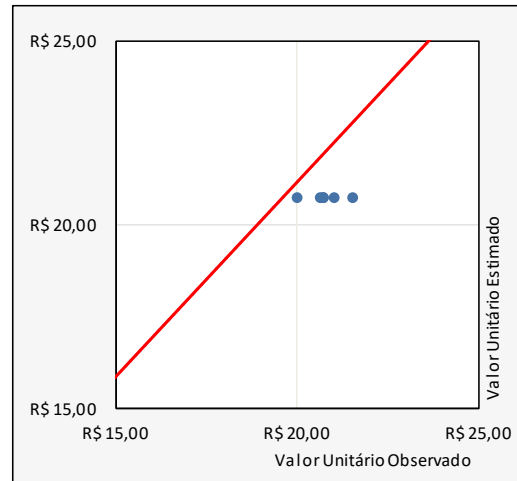
Intervalo de confiança	
Número de amostras:	6
Graus de liberdade:	5
tc (tabelado):	1,476
Amplitude:	R\$ 0,59/m ²
Limite superior:	R\$ 21,05/m ²
Média:	R\$ 20,75/m ²
Limite inferior:	R\$ 20,46/m ²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R\$ 20,00/m ²
Valor máximo:	R\$ 21,50/m ²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R\$ 17,64/m ²
Média: R\$ 20,75/m²	
Limite superior:	R\$ 23,87/m ²

Situação paradigma
Área construída: 54.632,00 m ²
Idade: 5 anos
Vida útil: 80 anos
Padrão: med
Conservação: b - entre novo e regular

Média Saneada
Limite inferior (-30%): R\$ 14,53/m ²
Média: R\$ 20,75/m ²
Limite superior (+30%): R\$ 26,98/m ²



Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1

Elemento 2

Elemento 3



Elemento 4

Elemento 5

Elemento 6

ANEXO B – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método Comparativo

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		Pontos		Pontos		Pontos	
		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									
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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III
-------------------------------	----------------	--------------------------	-----------------

Método da Capitalização de Renda – Fluxo de Caixa Descontado

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 8 - Grau de fundamentação no caso de utilização de fluxo de caixa descontado

Item	Descrição	Grau III		Grau II		Grau I			
		Pontos (3)		Pontos (2)		Pontos (1)			
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3	✓	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	1	
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	3		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	2	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	3		Da conjuntura	2	Sintética da conjuntura	1	
4	Taxas de desconto	Fundamentada	3	✓	Justificada	2	Arbitrada	1	
5	Escolha do Modelo	Probabilístico	3		Determinístico associado aos cenários	2	Determinístico	1	
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3	✓	Simplificada	2	Rendas líquidas	1	
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5	3		Mínimo de 3	2	Mínimo de 1	1	
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico	3		Simulação com identificação de elasticidade por variável	2	Simulação única com variação em torno de 10%	1	
9	Análise de risco	Risco fundamentado	3		Risco justificado	2	✓	Risco arbitrado	1
* No caso								Pontuação	15

Tabela 8 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de fluxo de caixa descontado


Graus	III	II	I
Pontos mínimos	22	13	7
Itens obrigatórios	Máximo 3 itens em grau inferior e máximo 1 item no grau I	Máximo 4 itens em grau I ou não atendidos	Todos, no mínimo no Grau I e máximo de 3 itens não atendidos
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau I		

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Estudo de Viabilidade
2ª Emissão VILG11

Abril 2019

VINCI partners

Estudo de Viabilidade **2ª Emissão VILG11**

ABRIL 2019

Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira

O presente Estudo de Viabilidade da 2ª emissão de cotas (“Estudo”, “2ª Emissão” e “Cotas”, respectivamente) do Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) foi elaborado pela Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda. (“Vinci” ou “Gestor”).

As análises deste Estudo foram baseadas nas projeções do investimento dos recursos provenientes da 2ª Emissão na aquisição de participação em Imóveis (conforme definidos no Regulamento). 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 desse Estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Vinci não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparadas àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste documento.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” do prospecto da 2ª Emissão (“Prospecto”), poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Gestor não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Gestor.

Estudo de Viabilidade 2ª Emissão VILG11

ABRIL 2019

Objetivo

Esse Estudo, elaborado pelo Gestor do Fundo, tem por objetivo avaliar a rentabilidade estimada para os investimentos que esperamos realizar após a captação dos recursos da 2ª Emissão de Cotas do Fundo, que se dará preponderantemente na aquisição de Imóveis, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de empreendimentos imobiliários consistentes de galpões logísticos ou qualquer imóvel voltado para logística, dentre outros, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos mesmos.

A análise de rentabilidade será suportada pela análise de taxa interna de retorno (TIR) e pela rentabilidade (yield) esperada para o Cotista que adquirir Cotas ao valor base desta emissão de R\$105,90/cota. **A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos referidos Imóveis, bem como pela eventual comercialização dos Imóveis. O Fundo poderá participar de expansões, reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

A análise foi realizada tendo em vista as seguintes considerações:

- (i) Ativos Imobiliários serão adquiridos com base na estratégia de investimento do Fundo, abaixo definida; e
- (ii) Os recursos não investidos em Ativos Imobiliários serão investidos em Ativos Financeiros (conforme definidos no Regulamento).

Estudo de Viabilidade 2ª Emissão VILG11

ABRIL 2019

Tese de Investimento

Gestão Ativa

- Vinci Partners : Plataforma independente com mais de R\$ 25 bilhões sob gestão
- Vinci Real Estate: Time Experiente liderado por gestor com 24 anos de experiencia no setor

Momento de Mercado Favorável

- Após 2 anos de PIB negativo, a economia brasileira começa a apresentar os primeiros sinais de recuperação

Estratégia e Portfólio Atual de Qualidade

- Estratégia baseada em 5 pilares: E-commerce, BTS, Parceria com Player Estratégico , Localização Estratégica, Condomínio Logístico
- Portfólio atual de 2 ativos, 100% locados em Extrema , MG

Oportunidades Atrativas

- Dois ativos opcionados totalizando R\$ 158,4 milhões de Investimento
- Cap rate médio de 9,2%

Estratégia

O Fundo irá focar, preferencialmente, na aquisição de ativos prontos, majoritariamente locados e que tenham pelo menos um dos atributos geradores de valor abaixo:



- 1) **Localizações estratégicas:** imóveis próximos a grandes centros consumidores ou industriais que possuam não só acesso aos principais eixos rodoviários, mas também possibilidade de conversão ou mudança de uso e valorização no longo prazo tendem a ser mais resilientes em momentos de instabilidade e os primeiros a refletirem redução dos indicadores de vacância e aumento de preços numa recuperação de mercado.
- 2) **Parceria com players estratégicos:** visando o intercâmbio de boas práticas operacionais e alinhamento na geração de renda e valorização do imóvel no longo prazo, o Fundo poderá realizar parcerias ou sociedades com operadores

Estudo de Viabilidade 2ª Emissão VILG11

ABRIL 2019

logísticos ou players estratégicos adquirindo participações minoritárias ou de controle em imóveis logísticos.

- 3) **Condomínios Logísticos:** possibilitam uma diversificação de risco com relação à vacância de espaços durante períodos de instabilidade no mercado, uma vez que são imóveis com maior flexibilidade de ocupação e permitem a negociação com mais de um locatário. Adicionalmente, uma parte relevante dos custos de locação de operações logísticas está atrelada à segurança e aos custos condominiais. Os condomínios logísticos proporcionam melhor eficiência para seus usuários, pois possibilitam o rateio dos custos condominiais e compartilhamento das áreas comuns.
- 4) **E-commerce:** A prospecção de ativos para o Fundo buscará exposição direta e indireta à locatários no segmento de e-commerce. O atual crescimento das vendas online tem impactado diretamente as operações logísticas de empresas que atuam nos setores de vestuário, calçados, farmacêuticas e eletrodomésticos entre outros. Neste cenário, o Gestor entende que o setor de logística tende a ser o mais impactado positivamente dentre os outros setores de real estate e, conseqüentemente, a demanda por centros de distribuições com localizações estratégicas e características específicas do setor de e-commerce deverá aumentar nos próximos anos.
- 5) **Contratos atípicos de locação através de operações sob a modalidade built-to-suit, buy-to-lease ou sale-lease-back:** são os contratos celebrados nos termos do Art. 54-A da Lei nº 8.245/91, ou que possuam cláusulas contratuais que impeçam a ação revisional do valor da locação e que resultem na impossibilidade de rescisão imotivada pelo locatário, sem que seja realizado o pagamento de indenização em valor equivalente a, no mínimo, o valor presente do fluxo de alugueis devidos até o final do período locatício, ou seja, estes tipos de contratos geram proteção contra oscilações de preço de aluguel no mercado uma vez que não permitem reajuste do aluguel até o vencimento dos contratos. Estruturas de garantia e multa protegem o locador em casos de rescisão antecipada ou inadimplência de contratos. Investimentos em tecnologia para modernizar e otimizar os centros de distribuição de varejistas e operadores de e-commerce também são uma alternativa para estruturar contratos atípicos.

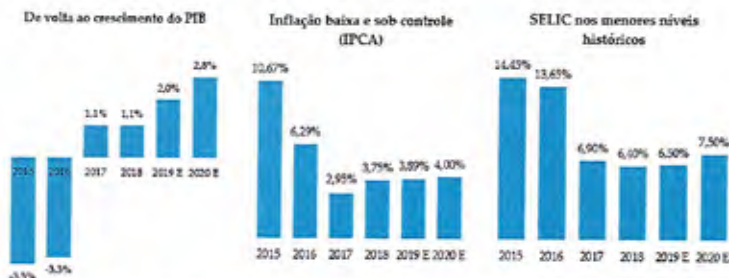
Momento de Mercado

Depois de dois anos de uma forte recessão, em que o PIB brasileiro caiu mais de 3,5%, 2017 marcou a retomada do crescimento da economia e o PIB apresentou crescimento de 1,0% seguido por um crescimento de 1,1% no PIB de 2018. Simultaneamente, a inflação que havia atingido o patamar de dois dígitos em 2015 seguiu uma tendência de queda e encerrou o ano de 2018 em 3,75%. O relatório Focus de 29 de março de 2019 aponta a projeção dos próximos anos para 3,89% e 4,00% respectivamente. A SELIC que havia atingido 14,45% em 2015 e estava em 13,65% ao final de 2016 reduziu e encerrou o ano em 6,4%. A projeção FOCUS

Estudo de Viabilidade 2ª Emissão VILG11

ABRIL 2019

aponta uma SELIC estável para os próximos anos com projeção de 6,5% e 7,0% respectivamente para os anos de 2019 e 2020.



Fonte: Banco Central do Brasil, IBGE e Relatório Focus de 29 de março de 2019.

Analisando os efeitos dessa recessão no mercado de galpão logístico é possível observar que, entre 2010 e 2017, o índice de vacância do segmento em SP saiu de 7% para 24%, uma consequência de diversos anos no qual o volume de novo estoque superou a absorção líquida do mercado. Em termos reais, o preço do aluguel / m² apresentou uma redução de 34% entre 2010 e 2018. O segmento de galpão logístico apresenta uma forte correlação com o PIB do país como pode ser observado ao analisar a curva de ocupação dos galpão e o crescimento do PIB: nos anos de 2010 e 2011 quando o PIB apresentou crescimento de 7,5% e 3,9% respectivamente a taxa de ocupação do segmento era superior a 90%. Nos anos nos quais o PIB do Brasil apresentou queda de 3,5% em 2015 e 2016 a taxa de ocupação do segmento era menor que 80%.

Os preços de aluguel pedidos para galpão logísticos no mercado de São Paulo apresentaram queda em termos reais nos últimos anos. Um retorno ao mesmo patamar de preços praticados em 2011, representaria um crescimento real de aproximadamente 55% em relação ao preço de 2018.



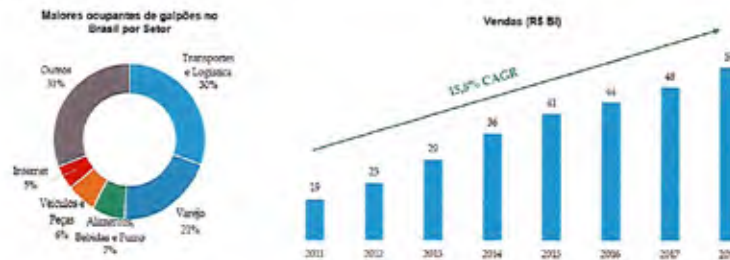
Fonte: Cashman & Wakefield e Relatório Focus 29/03/19 e IPCA Histórico do IBGE

O crescimento do e-commerce tem acelerado a necessidade por estruturas de armazenamento otimizadas e redes de distribuição mais eficazes. O faturamento de e-commerce no Brasil

Estudo de Viabilidade 2ª Emissão VILG11

ABRIL 2019

cresceu a uma taxa média de 15,8% nos últimos anos, mesmo em um cenário de recessão da economia e do consumo.



Fonte: Jp Morgan e Siza

Portfólio Atual do Fundo

O portfólio do Fundo é atualmente composto por participação em 2 imóveis que totalizam aproximadamente 48 mil m² de ABL próprio.

Fernão Dias Business Park

O Fundo adquiriu em dezembro de 2018 participação de 39% do imóvel Fernão Dias Business, localizado em Extrema, Minas Gerais. O condomínio logístico possui 54.632 m² de área bruta locável e possui todos os cinco atributos da estratégia (e-commerce, condomínio logístico, localização estratégica, parceria com player estratégico, BTS / SLB). O imóvel encontra-se 100% locado, com um mix de contratos típicos e atípicos e locatários como Petlove, Netshoes, Intecom e Stock Tech.

Centro de Distribuição Privalia

Em janeiro de 2019 o Fundo adquiriu a totalidade do Centro de Distribuição Privalia. O imóvel de 26.774m² de área bruta locável está localizado em Extrema, Minas Gerais e encontra-se 100% locado através de contrato atípico para a Privalia, uma das mais relevantes empresas de e-commerce atuantes no Brasil.

Sobre Extrema

O município de Extrema localizado no estado de Minas Gerais apresenta atualmente os melhores indicadores do segmento de logística: Segundo informações da SIIA do quarto trimestre de 2018, a vacância de Extrema é de 1,38% versus uma vacância de aproximadamente de 19% em São Paulo. O aluguel médio por metro quadrado pedido da região é de R\$ 24,00 versus um aluguel pedido de R\$ 18,61 em São Paulo. Entre os fatores que contribuem para essa performance estão o fato de Extrema ficar a aproximadamente 100 km da capital Paulista e por contar com benefícios fiscais tanto na esfera municipal quanto na esfera Estadual. Na esfera estadual, MG oferece uma alíquota de ICMS reduzida e na esfera municipal, Extrema oferece isenção de IPTU e alíquota reduzida de ISS.

Estudo de Viabilidade 2ª Emissão VILG11

ABRIL 2019

O “cluster” de Extrema (MG) está a apenas 100 km do centro de São Paulo e apresenta indicadores (aluguel e taxa de ocupação) mais benéficos que os do mercado de São Paulo.



Visão Consolidada do Portfólio

O portfólio do Fundo é atualmente composto por participação em 2 imóveis totalizando mais de 48 mil m² de ABL próprio que encontra-se 100% ocupado com aluguel médio de R\$ 23,8 /m² e com 0% de inadimplência.

O Portfólio do Fundo apresenta atualmente um total de cinco locatários sendo o mais relevante deles a Privália com uma participação de 56% do Fundo em relação a ABL total do Fundo e o segundo o Netshoes com um total de 23% do ABL. Em relação aos tipos de contrato, 79% do ABL próprio do fundo está locado através de contratos atípicos. Em relação aos segmentos, o Fundo possui 87% da sua ABL locada para locatários do segmento de e-commerce e retail e os 13% restantes locados para empresas de logísticas. O WAULT¹ do portfólio do Fundo está em 3,4 anos. 64% do ABL do Fundo são referentes a contratos com vencimento em 2023.

Estudo de Viabilidade 2ª Emissão VILG11

ABRIL 2019

Análise dos contratos do Fundo por ABL

Divulgação de ABL Próprio da Portfólio por Localização



Fonte: Relatório Mensal Vinci Logística FI, março de 2019

WALUT (Weighted Average of Unexpired Lease Term): Média Ponderada do Prazo dos Contratos dos Aluguéis pelo Récato Vigente de Aluguel Próprio

Carteira do Fundo

Portfólio	RS MM	RS/cota
Imóveis	149,0	207,7
Aplicações Financeiras	3,7	5,2
Obrigações Imóveis a Prazo	-76,7	-106,9
A Pagar / Receber	0,7	1,0
Patrimônio Líquido	76,7	107,0



Fonte: Relatório Mensal Vinci Logística FI, março de 2019

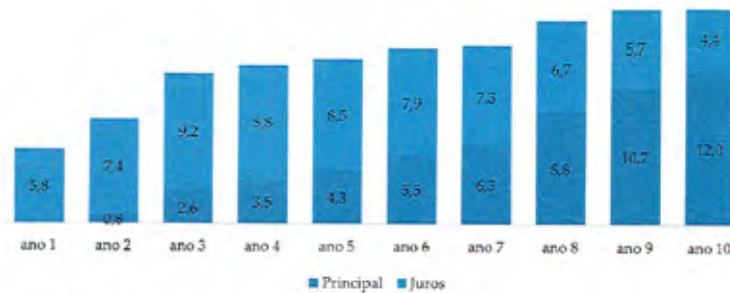
Estudo de Viabilidade 2ª Emissão VILG11

ABRIL 2019

Aquisição de Imóveis a Prazo

Conforme fato relevante do dia 08 de janeiro de 2019, a aquisição dos dois primeiros ativos do portfólio totalizam um investimento de R\$ 135,8 milhões, dos quais 44,0% foram pagos à vista e 56,0% serão pagos a prazo, ao longo de 12 anos e corrigidos por IPCA + 7,5% a.a. Abaixo apresentamos o fluxo de pagamento das obrigações à prazo.

Fluxo de obrigações à prazo



Viabilidade do Fundo

Este Estudo, que foi estruturado com base nos resultados gerados pela exploração comercial dos imóveis, considerou um período de 10 (dez) anos, tendo como referência a liquidação da oferta pública das Cotas da 2ª Emissão ("Oferta") em maio de 2019 a um valor de cota de emissão de R\$ 105,90.

Todas as análises foram feitas em termos nominais, assumindo as projeções inflacionárias abaixo definidas.

Metodologia: Método de Renda

A metodologia utilizada para análise da rentabilidade dos ativos imobiliários foi baseada no fluxo dos resultados operacionais líquidos dos Imóveis deduzidos os custos diretamente associados à aquisição de tais ativos; as despesas do Fundo.

O "Método de Renda" é definido de modo que o principal objeto para análise é considerado como sendo um investimento/fonte de renda. Imóveis com tais características são, geralmente, comercializados de acordo com a capacidade que possuem de auferir benefícios econômicos, que são observados sob a forma de retorno sobre o capital investido pelo comprador.

Estudo de Viabilidade **2ª Emissão VILG11**

ABRIL 2019

Premissas

O resultado do Fundo será preponderantemente proveniente do recebimento dos valores das receitas dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações nos Ativos Financeiros (ativos de renda fixa), excluídos os custos relacionados, bem como as despesas financeiras, as despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo e as demais despesas previstas no Prospecto e no regulamento do Fundo ("Regulamento") para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Premissas Macroeconômicas

Quando aplicável, indexadores de inflação (IPCA/IBGE) foram considerados iguais a 4,22% para 2019 e 4,00% para 2020 e 3,75% para 2021 em diante conforme Relatório Focus publicado no dia 02 de fevereiro de 2019. Quando aplicável o PIB projetado foi considerado com base no relatório Focus de 29 de março de 2019 sendo 1,98% para 2019, 2,75% para 2020 e 2,5% de 2021 em diante.

Premissas de Receita

A Receita dos ativos já existentes no portfólio foi projetada considerando as receitas efetivamente contratadas sem qualquer premissa de crescimento real.

O volume financeiro não investido em imóveis, seja temporariamente durante o período entre a captação de recursos e efetivo investimento ou permanentemente como a reserva de caixa do Fundo, será aplicado preferencialmente em investimentos em renda fixa conforme Política de Investimentos do Fundo. A rentabilidade considerada para essas aplicações financeiras é de 80% da rentabilidade projetada do CDI. A premissa de projeção do CDI seguiu como referência a meta SELIC divulgada no relatório FOCUS de 01/02/2019 de 6,50% para 2019 e 8,0% para 2020 em diante.

Premissas de Capex

O Capex será destinado a custos de manutenção e benfeitorias dos ativos e é estimado um custo de 3% da receita de aluguel dos imóveis.

Taxa de Administração

De acordo com o disposto no Regulamento do Fundo e de acordo com o Patrimônio Líquido atual do Fundo e o volume da Oferta, será devida à Administradora a remuneração equivalente a 0,95% ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo. Para a projeção desta despesa, foi utilizado o valor de mercado do Fundo baseado no valor da Cota da 2ª Emissão.

Na taxa estão inclusas, além da remuneração do Administrador, a remuneração dos seguintes prestadores de serviços do Fundo:

Estudo de Viabilidade **2ª Emissão VILG11**

ABRIL 2019

- (i) Gestor;
- (ii) Escriturador; e
- (iii) Custodiante

Despesas Adicionais

Com relação às outras despesas operacionais recorrentes do Fundo, foi considerada uma despesa equivalente a R\$25.000,00 por mês. Dentre as despesas, estão incluídas taxas de fiscalização da CVM, taxa da B3, custo CETIP/SELIC, auditoria, custos de publicações, laudos de avaliação periódicos dentre outras.

Cap de Saída

Para avaliar o rendimento dos investimentos no prazo de 10 (dez) anos, foi atribuída uma taxa para a venda dos ativos ao final do 10º ano. Considerando os valores de referência de mercado e as projeções de taxa de juros, foi adotado um cap de saída de 7,5% aplicado sobre o NOI dos ativos do Fundo nos 12 meses imediatamente anteriores a data de saída para cálculo do valor residual. A este total foi acrescido o saldo de caixa projetado para a data de saída e diminuído o saldo de valores a pagar.

Estudo de Viabilidade 2ª Emissão VILG11

ABRIL 2019

Cenários

Apresentamos na sequência o estudo de viabilidade para dois cenários: (i) Cenário 1 no qual é captado o volume base da oferta de R\$ 180 milhões e (ii) Cenário 2 com captação total de Cotas do Lote Adicional que totaliza R\$ 216 milhões.

(i) Cenário 1

No cenário 1, foi refletida uma captação total de R\$ 180 milhões, equivalente ao valor da oferta Base. Para projetar a receita proveniente de imóveis a serem incorporados ao Fundo, foi assumida a aquisição de dois ativos já opcionados que totalizam um investimento de R\$ 158,4 milhões a um cap rate¹ de entrada médio de 9,2%. A receita projetada foi calculada considerando os valores atuais dos contratos de locação, com crescimento real equivalente ao crescimento do PIB do Brasil na data de vencimento de cada contrato. Foram considerados ainda os custos de aquisição dos imóveis que incluem ITBI e despesas com diligência. Na média das novas aquisições, os custos de aquisição totalizam 2,5% do preço.

Abaixo detalhamos os ativos alvo para utilização dos recursos da Oferta.

Ativo	Tipo de Imóvel (condomínio, individual, Big Box, Modular, Híbrido)	Tipo de Contrato (Típico / Atípico)	Região	Principais Locatários	ABL total do Imóvel (m²)	Taxa de Ocupação	Participação do Imóvel a ser adquirida	ABL do Fundo (m²)
Fernão Dias Business Park	Condomínio	Típico e atípico	Extrema, MG	PetLove, Netshoes, Intecom, Stook Tech	54.632	100%	61,0%	33.325,52
Jundai Business Park	Condomínio	Típico	Jundiaí, SP	Foxconn	24.745,29	100%	100%	24.745,29

A seguir apresentamos o fluxo de caixa anual do cenário analisado. As informações são demonstradas com base na cota do valor da Emissão de R\$ 105,90.

Estudo de Viabilidade 2ª Emissão VILG11

ABRIL 2019

2a. Emissão - Valores em R\$ milhões

Valores em R\$ milhões	ano 0	ano 1	ano 2	ano 3	ano 4	ano 5	ano 6	ano 7	ano 8	ano 9	ano 10
Fontes e Usos											
Recursos da Oferta	180,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Custos da Oferta	(1,00)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aquisição de Ativos	(158,35)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Custo de Aquisição	(3,97)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capex	-	(0,86)	(0,91)	(0,95)	(0,98)	(1,04)	(1,09)	(1,12)	(1,15)	(1,19)	(1,21)
Resultado Caixa do Fundo Consolidado											
Número de Cotas	717.200	2.416.917	2.416.917	2.416.917	2.416.917	2.416.917	2.416.917	2.416.917	2.416.917	2.416.917	2.416.917
Receita Operacional (portfólio atual + novos ativos)	-	27,96	29,56	30,84	32,02	33,97	35,48	36,38	37,48	38,89	39,51
Custos do Fundo	-	(2,72)	(2,72)	(2,72)	(2,72)	(2,72)	(2,72)	(2,72)	(2,72)	(2,72)	(2,72)
Receitas Financeiras	-	1,02	1,08	0,97	0,73	0,43	0,09	-	-	-	-
Despesas Financeiras	-	(5,82)	(7,17)	(9,22)	(8,88)	(8,50)	(8,01)	(7,39)	(6,76)	(5,74)	(4,52)
Resultado Caixa Gerado	-	20,45	20,75	19,87	21,17	23,18	24,84	26,28	28,01	30,42	32,27
Yield Gerado/Cota de Emissão (%)	-	8,0%	8,1%	7,8%	8,3%	9,1%	9,7%	10,3%	10,9%	11,9%	12,6%
Rendimentos Distribuídos	-	20,45	20,75	19,87	21,17	23,18	22,34	19,06	18,27	18,65	19,16
Fluxo do Cotista da 2a. Emissão (R\$ / cota)											
Recursos da Oferta	(105,90)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rendimentos Distribuídos	-	8,46	8,59	8,22	8,76	9,59	9,24	7,89	7,56	7,72	7,93
Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	207,80
Total	(105,90)	8,46	8,59	8,22	8,76	9,59	9,24	7,89	7,56	7,72	215,72
IRR Nominal	13,2%										



Estudo de Viabilidade 2ª Emissão VILG11

ABRIL 2019

Com base nas premissas acima enumeradas, assume-se viável a expectativa de alcançar uma rentabilidade (yield) média em torno de 8,2% na média dos primeiros 5 anos. Para o investidor que adquirir cotas da Emissão ao preço base de emissão, a TIR anual prevista para o período de 10 anos é de aproximadamente 13,2%. **A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

(ii) Cenário 2

O cenário 2 considera uma captação total de R\$ 216 milhões que reflete a captação com o lote adicional. Para projetar a receita proveniente de imóveis a serem incorporados ao Fundo, foi assumida a aquisição de ativos que totalizam um investimento de R\$ 380 milhões a um cap rate¹ de entrada médio de 9,9. A receita projetada foi calculada considerando os valores atuais dos contratos de locação, com crescimento real equivalente ao crescimento do PIB do Brasil na data de vencimento de cada contrato. Foi considerado, ainda, que R\$ 195 milhões serão pagos a prazo, em parcelas corrigidos por IPCA + 7,5%, através de uma operação estruturada.

2a. Emissão - Valores em R\$ milhões

Ano	ano 0	ano 1	ano 2	ano 3	ano 4	ano 5	ano 6	ano 7	ano 8	ano 9	ano 10
Fontes e Usos											
Recursos da Oferta	216,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Custos da Oferta	(1,00)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aquisição de Ativos	(380,83)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Custo de Aquisição	(2,45)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capex	-	(1,57)	(1,65)	(1,72)	(1,79)	(1,86)	(1,93)	(1,99)	(2,06)	(2,14)	(2,21)
Resultado Caixa do Fundo Consolidado											
Número de Cotas	717.200	2.756.860	2.756.860	2.756.860	2.756.860	2.756.860	2.756.860	2.756.860	2.756.860	2.756.860	2.756.860
Receita Operacional (portfólio atual + novos ativos)	-	51,26	53,76	56,02	58,16	60,70	63,00	64,94	67,11	69,62	71,82
Custos do Fundo	-	(3,06)	(3,06)	(3,06)	(3,06)	(3,06)	(3,06)	(3,06)	(3,06)	(3,06)	(3,06)
Receitas Financeiras	-	1,54	1,62	1,34	0,64	0,02	-	-	-	-	-
Despesas Financeiras	-	(20,54)	(22,44)	(33,00)	(31,83)	(30,60)	(29,00)	(26,71)	(24,69)	(21,38)	(17,14)
Resultado Caixa Gerado	-	29,20	29,87	21,29	23,91	27,07	30,94	35,17	39,35	45,18	51,62
Yield Gerado/Cota de Emissão (%)	-	10,0%	10,2%	7,3%	8,2%	9,3%	10,6%	12,6%	13,5%	15,5%	17,7%
Rendimentos Distribuídos	-	29,20	29,87	21,29	23,91	13,93	10,19	13,19	8,16	6,89	7,96
Fluxo do Cotista da 2a. Emissão (R\$ / cota)											
Recursos da Oferta	(105,90)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rendimentos Distribuídos	-	10,59	10,84	7,72	8,67	5,05	3,70	4,78	2,96	2,50	2,89
Valor Residual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	311,44
Total	(105,90)	10,59	10,84	7,72	8,67	5,05	3,70	4,78	2,96	2,50	314,33
IRR Nominal	-	15,9%									

Estudo de Viabilidade 2ª Emissão VILG11

ABRIL 2019





Com base nas premissas acima enumeradas, assume-se viável a expectativa de alcançar uma rentabilidade (yield) média em torno de 9,0% na média dos primeiros 5 anos. Para o investidor que adquirir cotas da Emissão ao preço base de emissão, a TIR anual prevista para o período de 10 anos é de aproximadamente 15,9%. **A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

Pipeline

Além dos dois ativos já opionados e identificados acima, o Fundo possui ainda outros 12 ativos no pipeline, totalizando investimentos de mais de R\$ 1,5 bilhões.

	Loc.	Cond.	WTS	E.Com.	Part.	Estado	R\$ MM	Stake	R\$ VILG
Fernão Dias Business Park						MG	160,2	61,0%	97,7
Jardim Business Park						SP	70,6	85,8%	60,6
Ativo 3						SP	285,0	100,0%	285,0
Ativo 4						SP	180,0	49,0%	88,2
Ativo 5						RJ	200,0	100,0%	200,0
Ativo 6						SP	90,0	100,0%	90,0
Ativo 7						SP	230,0	45,0%	102,5
Ativo 8						SP	230,2	63,0%	145,0
Ativo 9						BA	223,0	100,0%	223,0
Ativo 10						SP	60,0	30,0%	24,0
Ativo 11						SP	70,0	100,0%	70,0
Ativo 12						RS	70,0	27,5%	19,3
Ativo 13						SP	90,0	100,0%	90,0
Ativo 14						RS	170,0	30,0%	51,0
							2.109,0		1.507,3

São Paulo, 11 de abril de 2019

Nome:  Nome: 
 Cargo: **Leandro Bousquet Viana** Cargo: **Ilan Nigri**
 Diretor Diretor

Rio de Janeiro
55 21 2159 6000
Av. Bartolomeu Mitre, 336
Leblon - 22421-002

São Paulo
55 11 3572 3700
Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.277
14º andar - Jd. Paineiras - 05452-000

Recife
55 81 3204 6811
Av. República do Líbano, 251 - Sala 301
Torre A - Pina - 51130-160

New York
1 466 599 8000
535 Madison Avenue - 37th Floor
10022 New York - NY

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)