

MATERIAL PUBLICITÁRIO



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI
LOGÍSTICO
MATERIAL PUBLICITÁRIO DA 2ª EMISSÃO DE
COTAS

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

Este Material Publicitário foi preparado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de coordenador líder da Oferta (“**Coordenador Líder**”) e pela VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda. (“**Gestor**”), na qualidade de gestor do Fundo, relacionado à distribuição primária de cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico (“**Oferta**”, “**Novas Cotas**”, “**Emissão**” e “**Fundo**”, respectivamente), tendo sido elaborado com base em informações prestadas pelo Gestor e não implica, por parte do Coordenador Líder, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste Material Publicitário ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Novas Cotas, objeto deste Material de Apoio, e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Novas Cotas.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o “*Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária de Cotas da Segunda Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico*” (“**Prospecto Definitivo**”), incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), em especial a seção “*Fatores de Risco*”, do Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas.

Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto Definitivo, que conterá informações detalhadas a respeito da Emissão, da Oferta, das Novas Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação do Fundo e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelos Coordenador Líder e pelo Gestor. O Prospecto Definitivo poderá ser obtido junto ao Coordenador Líder, ao BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de administrador do Fundo (“**Administrador**”), ao Gestor, à Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) e à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. A decisão de investimento dos

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

potenciais investidores nas Novas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição dos valores mobiliários relativos à Oferta, as informações contidas no Prospecto Definitivo, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores, em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Novas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: **(i)** as informações prestadas pelo Administrador sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(ii)** as informações que integram o Prospecto Definitivo e este Material Publicitário, a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder e seus representantes **(i)** não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento; e **(ii)** não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento e no Prospecto Definitivo que se encontra disponível para consulta nos sites indicados no slide 35.

A decisão de investimento em Novas Cotas do Fundo é de exclusiva responsabilidade do investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessária, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto Definitivo e do Regulamento do Fundo pelo potencial investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Novas Cotas do Fundo.

Os investimentos do Fundo sujeitam-se, sem limitação, aos riscos inerentes ao mercado imobiliário. Os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações que

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

incluem, sem limitação, os descritos no Regulamento.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Eventuais estimativas e declarações futuras presentes neste Material Publicitário e no Prospecto Definitivo, incluindo informações sobre o setor imobiliário e a potencial carteira do Fundo, poderão não se concretizar, no todo ou em parte. Tendo em vista as incertezas envolvidas em tais estimativas e declarações futuras, o investidor não deve se basear nelas para a tomada de decisão de investimento nas Novas Cotas.

Os potenciais investidores deverão tomar a decisão de investimento nas Novas Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada da decisão de investimento nas Novas Cotas.

Como em toda estratégia de investimento, há potencial para o lucro assim como possibilidade de perda, inclusive total. Frequentemente, há diferenças entre o desempenho hipotético e o desempenho real obtido. Resultados hipotéticos de desempenho têm muitas limitações que lhes são inerentes.

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.

É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS.

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

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A OFERTA NÃO CONSTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DO PROSPECTO DEFINITIVO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO DEFINITIVO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO DEFINITIVO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE PERFORMANCE DEVIDAS PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

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

Gestão VBI



- Gestora **100% focada no setor imobiliário**
- Cerca de **R\$ 2,4 bilhões** em investimentos captados desde 2006¹²

¹ Valor atribuído ao Grupo VBI no Brasil e no exterior

² Valores em dólares convertidos sob a cotação no valor de R\$3,84 (data-base 26/07/19)

Oportunidade



- **Perspectiva de retomada econômica** com impacto nos principais centros logísticos
- Vacância em queda e **preços em recuperação**

O FII VBI LOGÍSTICA

Histórico



- Oferta Inicial: **R\$ 303mm em Nov'18**
- Portfólio: **2 ativos com aproximadamente 122 m² mil de ABL**

2ª Emissão de Cotas



- Captação-Alvo: **Até aprox. R\$ 480mm**
- Aquisições de novos ativos para composição de **portfólio diversificado**



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

MATERIAL PUBLICITARIO

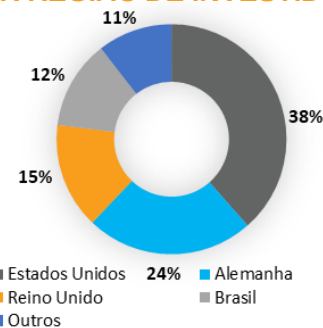
PLATAFORMA AMPLA DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS SOB GESTÃO

Páginas 72 e 302 do Prospecto

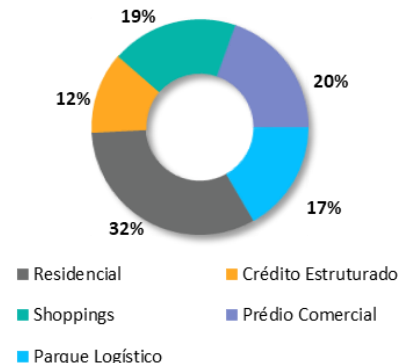


A VBI Real Estate é uma gestora de fundos 100% focada no setor imobiliário brasileiro. Desde sua fundação, em 2006, seus fundos receberam montantes de, aproximadamente, R\$ 2,4 bilhões totalmente investidos no setor imobiliário

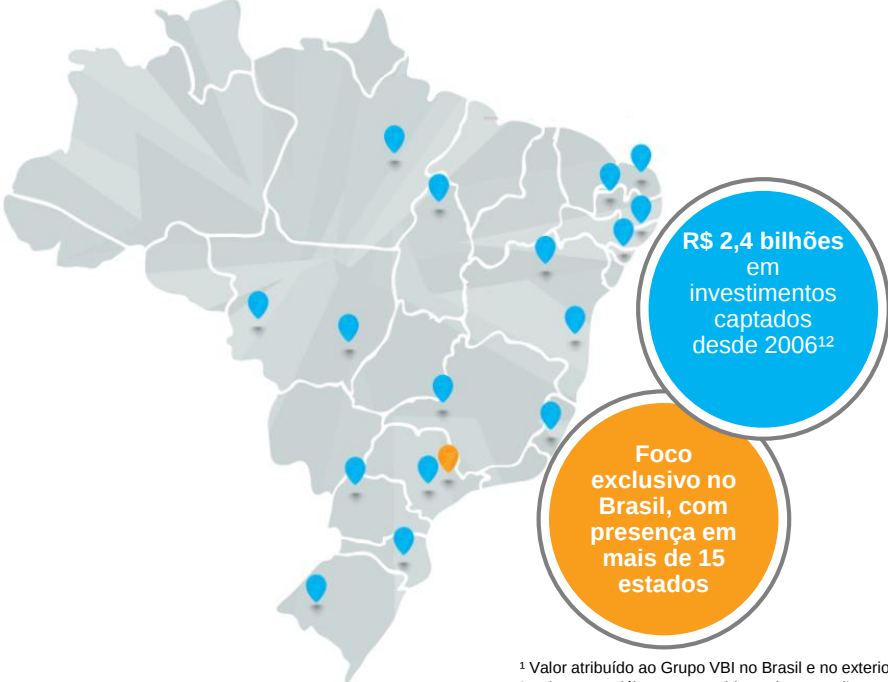
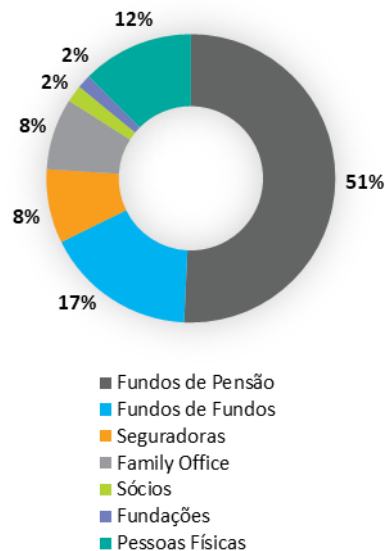
ATIVOS SOB GESTÃO POR REGIÃO DE INVESTIDOR



ATIVOS SOB GESTÃO POR SETOR (R\$)



ATIVOS SOB GESTÃO POR TIPO DE INVESTIDOR



¹ Valor atribuído ao Grupo VBI no Brasil e no exterior

² Valores em dólares convertidos sob a cotação no valor de R\$3,84 (data-base 26/07/19)

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



Foco exclusivo no mercado imobiliário brasileiro

Localizada em São Paulo, a VBI dedica-se exclusivamente a investimentos no mercado imobiliário brasileiro.

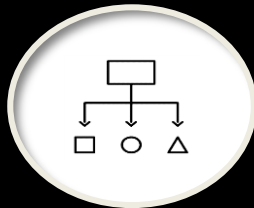
100% controlada pelos sócios fundadores.

R\$ 2,4 bilhões de ativos sob gestão.¹²

Time com mais de 30 profissionais

¹ Valor atribuído ao Grupo VBI no Brasil e no exterior

² Valores em dólares convertidos sob a cotação no valor de R\$3,84 (data-base 26/07/19)



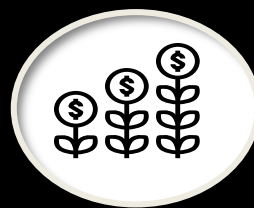
Verticalmente Integrada

Gestores com experiência de mercado. Verticalmente integrada, atua nos segmentos: Residencial, Logístico, Prédios Comerciais, Shoppings e Crédito Estruturado.

Time técnico interno.

Controle total da gestão de ativos.

Equipe de crédito estruturado atuando em toda a estrutura de capital, buscando os melhores retornos ajustados ao risco.



Track Records

Mais de 13 anos de experiência .

Gestores com mais de 18 anos de experiência e com diferentes expertises.

Investimentos em mais de 15 estados diferentes.



Sólidas relações locais

Sólidas relações com os diferentes stakeholders, corretores, locatários, empreendedores, assets, Family offices e principais instituições financeiras.

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

Residencial e Crédito Estruturado

Número de Empreendimentos	21
Localização	SP, PR, RN, TO, ES, BA, GO, MT
Capital Comprometido	R\$ 845 mn



**Central Park Natal
(Natal - RN)**

Prédios Comerciais

Número de Empreendimentos	5
Localização	SP, RJ
Capital Comprometido	R\$ 567 mn

ABL 94.267m²



**Faria Lima 4440
(São Paulo - SP)**

Complexos Logísticos

Número de Empreendimentos	3
Localização	SP, MG, RJ
Capital Comprometido	R\$ 333 mn

ABL 162.964m²



**VBI Log Extrema
(Extrema - MG)**

Shoppings Centers

Número de Empreendimentos	3
Localização	SP, RS
Capital Comprometido	R\$ 308 mn

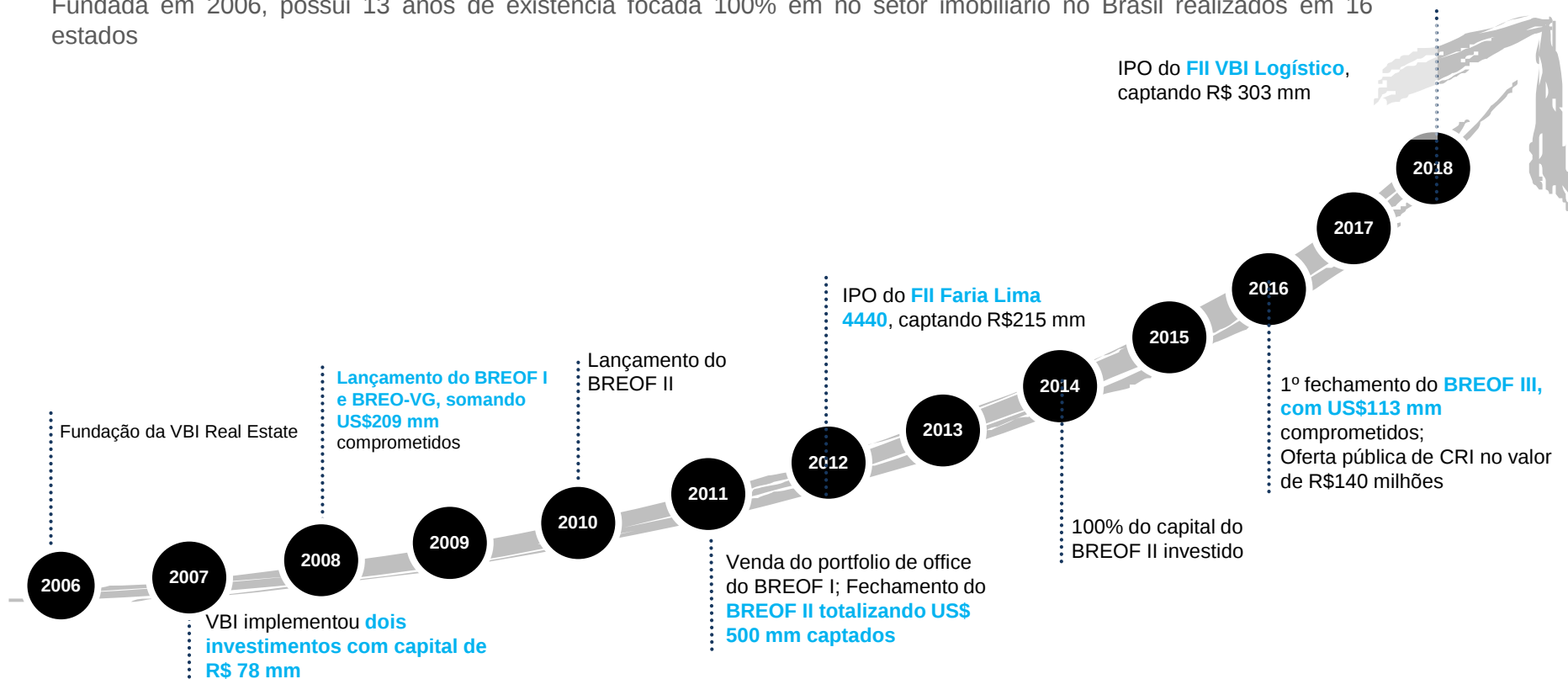
ABL 78.672 m²



**Barueri Shopping Center
(Barueri - SP)**

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

Fundada em 2006, possui 13 anos de existência focada 100% em no setor imobiliário no Brasil realizados em 16 estados



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



KEN WAINER – SÓCIO FUNDADOR

Ken é sócio fundador da VBI Real Estate e está envolvido em todos os investimentos da VBI Real Estate desde sua criação em 2006. Antes da VBI Real Estate, Ken foi um dos sócios fundadores da Vision Brazil e era responsável por originar e estruturar investimentos, e gerir carteiras para fundos de investimentos com um total de ativos sob gestão de aproximadamente US\$2 bilhões. Sua carreira conta com 18 anos de experiência como gestor de investimentos, consultor de fusões e aquisições e finanças corporativas em Nova York e São Paulo. Anteriormente, trabalhou na Violy, Byorum & Partners, Bear Stearns & Co., Inc., e Hellmold Associates, Inc. Ken mora em São Paulo, está no Brasil há 21 anos e é fluente em Português. Ken se graduou pela Harvard College e M.B.A. pelo MIT Sloan School Management.



RODRIGO ABBUD – SÓCIO FUNDADOR

Rodrigo é sócio fundador da VBI Real Estate e está envolvido em todos os investimentos da VBI Real Estate desde sua criação em 2006. Formado em Engenharia pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, com MBA pela Reading University (UK), College of Estate Management e pós-graduado em Project Management pelo Royal Institute of Chartered Surveyors (UK) e Fellow pelo RICS. Iniciou sua carreira em 1994 na Bolsa de Valores de São Paulo. Em 1997 juntou-se à CB Richard Ellis, empresa de consultoria imobiliária, atuando na áreas comercial e de relacionamento com investidores durante 11 anos.



ALEXANDRE BOLSONI – HEAD DE COMPLEXOS LOGÍSTICOS

Alexandre tem 18 anos de experiência profissional e integra a VBI Real Estate desde 2010. Atualmente é responsável pela gestão no segmento de galpões logísticos. Antes de se juntar a VBI Real Estate, Alexandre integrou a Cyrela, onde atuou no segmento de galpões logísticos, edifícios corporativos e projetos residenciais populares. Anteriormente, Alexandre foi responsável pela gestão estratégica, desenvolvimento, expansões e aprovações de projetos para novas lojas no Walmart para as regiões do Nordeste e Sul no Brasil. Integrou também o departamento de locação comercial na CB Richard Ellis em São Paulo. Alexandre é graduado em engenharia pelo Instituto Mauá de Tecnologia e M.B.A. no Insper – Instituto de Ensino e Pesquisa.

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



VITOR MARTINS, CFA, CAIA – HEAD DE PROJETOS DE CRÉDITO ESTRUTURADO

Vítor tem 16 anos de experiência profissional e integra a VBI Real Estate desde 2007 onde é responsável pela estratégia, originação e estruturação de investimentos de crédito imobiliário. Vítor começou sua carreira como analista de crédito na Orbitall, uma subsidiária da Citigroup, onde era responsável pelo desenvolvimento de modelos de crédito para cartões de crédito. Vítor foi também responsável pela estruturação de CRIs (certificado de recebíveis imobiliários) para a Rio Bravo Securitizadora, uma das líderes do setor no Brasil. Vítor tem graduação em engenharia e M.B.A. pela Universidade de São Paulo.



SÉRGIO MAGALHÃES – COO

Sérgio tem 10 anos de experiência profissional em operações financeiras, incluindo atividades de back office, como contabilidade e contas a pagar, implementação do sistema ERP, planejamento financeiro, tesouraria e administração de fundos locais. Sérgio ingressou na VBI Real Estate em 2013 e em 2016 tornou-se diretor financeiro e responsável pelas operações e finanças da VBI Real Estate. Antes da VBI Real Estate, Sérgio trabalhou como analista sênior de planejamento financeiro na Gafisa, empresa de mercado imobiliário de capital aberto. No início de sua carreira, Sérgio foi analista de planejamento financeiro na Agrovía, uma empresa brasileira voltada para o transporte de commodities agrícolas, e na GE Energy Services no Reino Unido. Sérgio é graduado em administração de empresas pela Universidade de São Paulo e mestre em economia pela Fundação Getúlio Vargas.

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

Gestão VBI



- Gestora **100% focada no setor imobiliário**
- Cerca de **R\$ 2,4 bilhões** em investimentos desde 2006¹²

¹ Valor atribuído ao Grupo VBI no Brasil e no exterior

² Valores em dólares convertidos sob a cotação no valor de R\$3,84 (data-base 26/07/19)

Oportunidade



- **Perspectiva de retomada econômica** com impacto nos principais centros logísticos
- **Vacância em queda e preços em recuperação**

O FII VBI LOGÍSTICA

Histórico



- Oferta Inicial: **R\$ 303mm em Nov'18**
- **Portfólio:** 2 ativos com aproximadamente 122 m² mil de ABL

2ª Emissão de Cotas



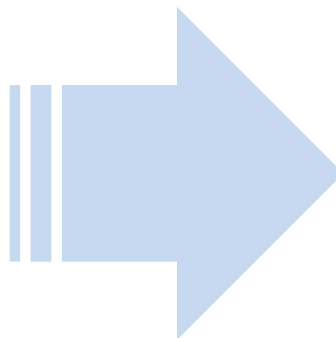
- **Captação-Alvo:** Até aprox. **R\$ 480mm**
- Aquisições de novos ativos para composição de **portfólio diversificado**



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

Fatores Macroeconômicos

- Perspectiva de retomada de crescimento sustentável do PIB;
- Início da retomada da atividade industrial, varejista e consumo.

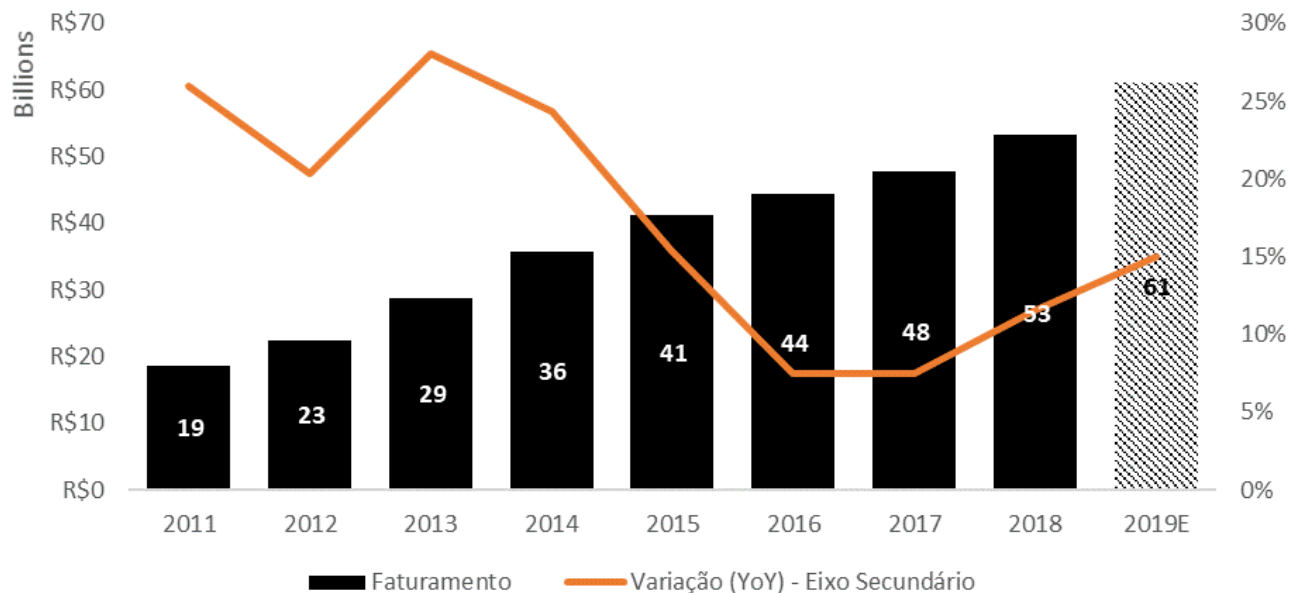


Segmento Logístico

- Brasil ainda subofertado em relação a outros mercados;
- Mercado em transformação (*e-commerce*);
- Vacância em queda e preços em recuperação.

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

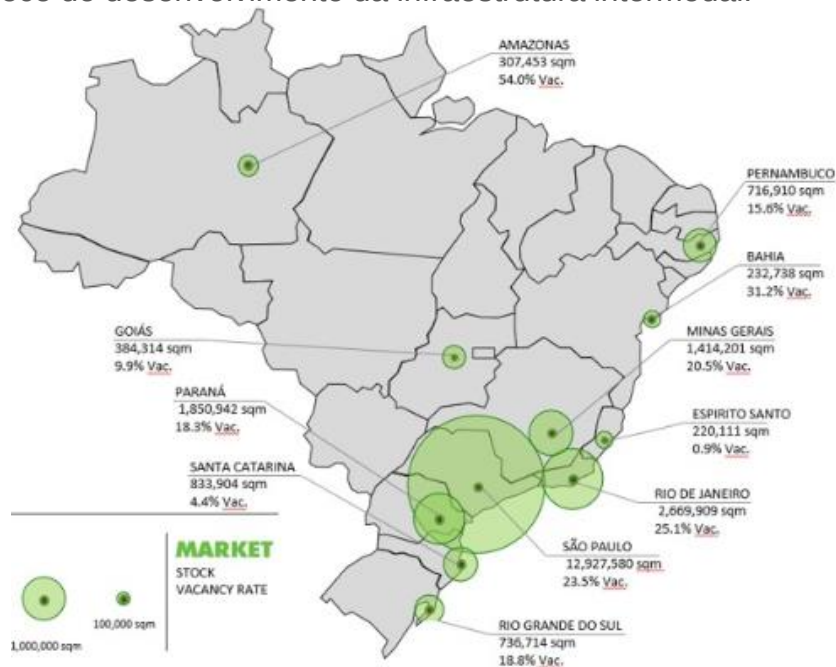
O crescimento do *e-commerce* brasileiro segue tendência mundial de crescimento, acarretando a busca de centros de distribuição com melhor eficiência, ganho de escala e aspecto modular, localizados em todos os principais mercados de consumo, de forma a atender os anseios dos consumidores.



Fonte: EBIT - Webshoppers, 38ª edição / https://www.em.com.br/app/noticia/economia/2019/02/19/internas_economia,1031885/faturamento-do-e-commerce-soma-r-53-2-bilhoes-em-2018-alta-de-12.shtml

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

Abaixo, estão indicados os principais centros logísticos do Brasil e suas respectivas áreas construídas. Oportunidades poderão surgir também nas demais regiões do país, uma vez que a profissionalização do mercado logístico e industrial brasileiro é recente e ainda carece do desenvolvimento da infraestrutura intermodal.

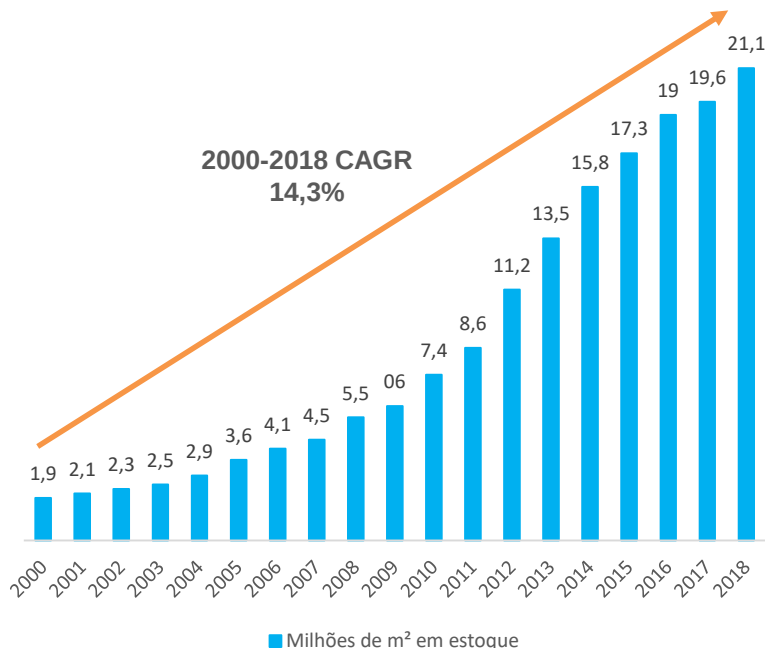


Fonte: CBRE – Q1 2019

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

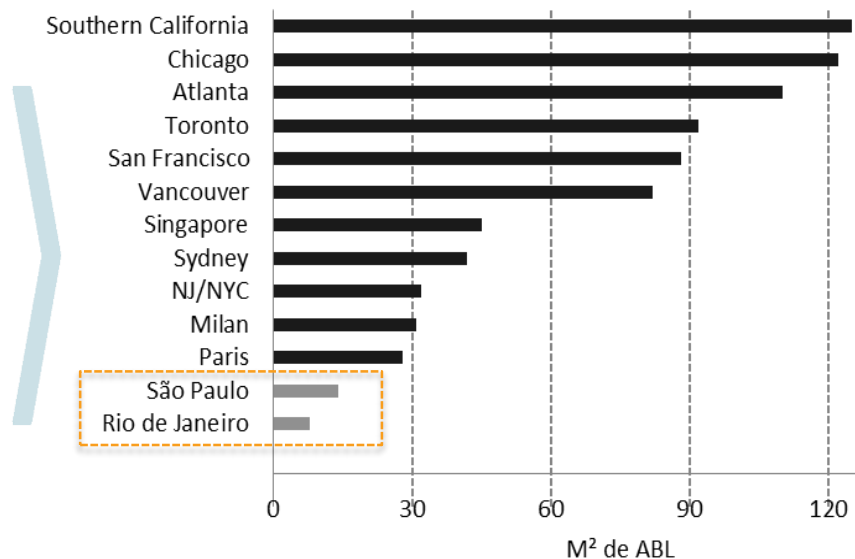
Crescimento nos últimos anos, porém mercado ainda é subofertado em relação a outros países

Evolução do Mercado Brasileiro



Fonte: Buildings 4T2017 – Ano 19, edição 39 e sistema CRYPTOOLS Buildings 4t2018

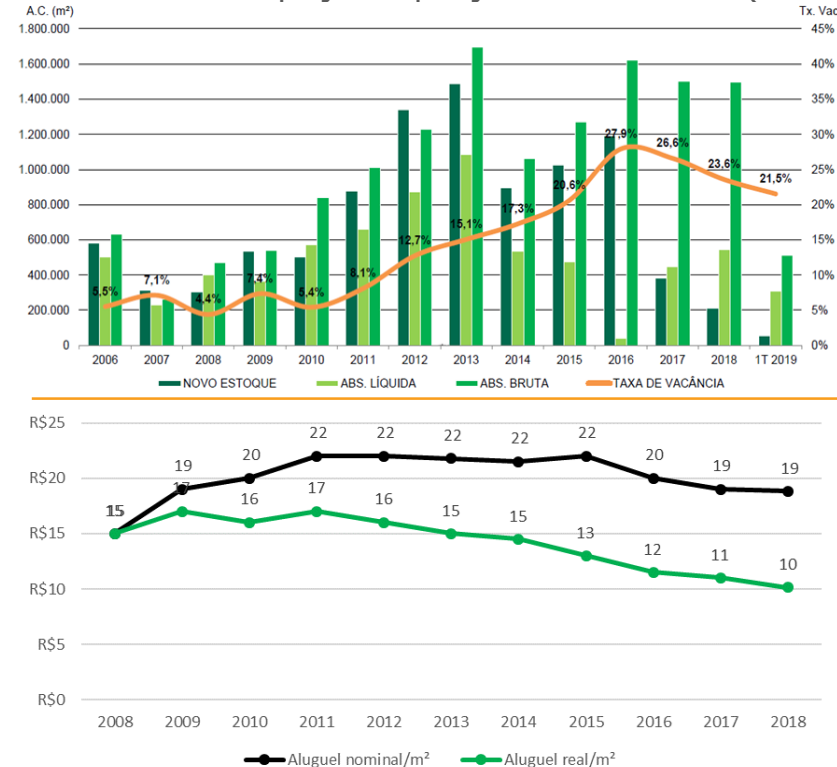
Comparação Internacional



Fonte: Colliers International

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

Dinâmica de ocupação e preço em São Paulo (58% do mercado brasileiro)



Fonte: CBRE - Q1 2019

Os valores de locação dos aluguéis pedidos no estado de São Paulo atingiram seu pico no ano de 2011. Entre os anos de 2012 e 2017, os valores de sofreram uma desvalorização tanto em termos reais quanto nominais.

Porém, desde o ano de **2018 os valores já vêm mostrando uma estabilização e potencial recuperação no mercado de São Paulo em função da retomada econômica**, aumento da demanda por parte dos locatários e consequentemente a redução da taxa de vacância e dos espaços vagos disponíveis para locação.

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

Gestão VBI



- Gestora **100% focada no setor imobiliário**
- Cerca de **R\$ 2,4 bilhões** em investimentos desde 2006¹²

¹ Valor atribuído ao Grupo VBI no Brasil e no exterior

² Valores em dólares convertidos sob a cotação no valor de R\$3,84 (data-base 26/07/19)

Oportunidade



- **Perspectiva de retomada econômica** com impacto nos principais centros logísticos
- **Vacância em queda e preços em recuperação**

O FII VBI LOGÍSTICA

Histórico



- Oferta Inicial: **R\$ 303mm em Nov'18**
- **Portfólio:** 2 ativos com aproximadamente 122 m² mil de ABL

2ª Emissão de Cotas



- **Captação-Alvo:** Até aprox. **R\$ 480mm**
- Aquisições de novos ativos para composição de **portfólio diversificado**



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



PROPOSTA DO FII VBI LOGÍSTICA



ESTRATÉGIA

- **Aquisição** oportunista de **ativos já desenvolvidos**
- Busca por ativos **de forma concentrada dentro dos principais centro logísticos**
- **Ofertas pulverizadas**



OFERTA INICIAL

R\$ 303 MILHÕES

- Retorno esperado do portfólio de **8,5% (yield)***
- Aquisição dos ativos dentro do **preço alvo**
- Portfólio balanceado com **diversificação geográfica**
- Contratos de locação recentes **distribuídos entre modalidade típica e atípica**



2ª Emissão

Até aproximadamente
R\$ 480 MILHÕES

- Pipeline de ativos aderentes a estratégia
- Cenários de aquisição e alocação robustos
- Dividend Yield dos próximos 12 meses alvo para investidor **7,6% - 8,2%¹**

¹Este valor não é, nem pode ser entendido, em nenhuma hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade.

PORTFÓLIO
ALVO

Diversificado



Balanceado



Líquido

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



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

● Informações Principais – Maio de 2019

Localização Guarulhos – SP

Área Bruta Locável Aproximadamente
24.416 m²

Locatário



Vacância 0%



- Localização estratégica: próximo ao cruzamento entre as rodovias Dutra e Fernão Dias
- Contrato de Locação com 10 anos de duração.

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

● Informações Principais – Maio de 2019

Localização Extrema – MG

Área Bruta Locável 97.822 m²

Setores de Atuação dos Locatários

- Logística;
- Bebidas;
- Beleza e estética;
- Petroquímica;
- Outros

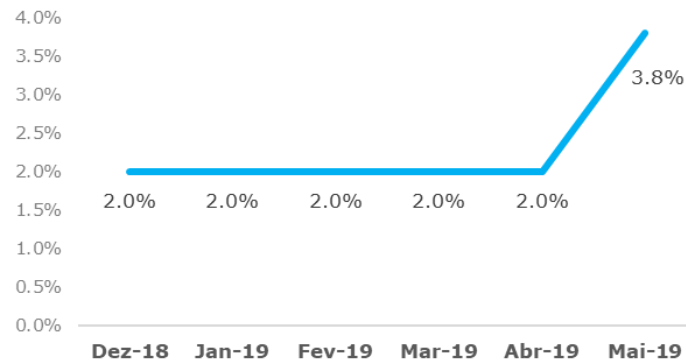
Vacância 5%

- Condomínio logístico com 4 galpões que possibilita flexibilidade de ocupação para os locatários
- Localização de aproximadamente 106 km de SP, 469 Km do Rio de Janeiro e 480 Km de Belo Horizonte, com fácil acesso à importantes capitais da região Sudeste

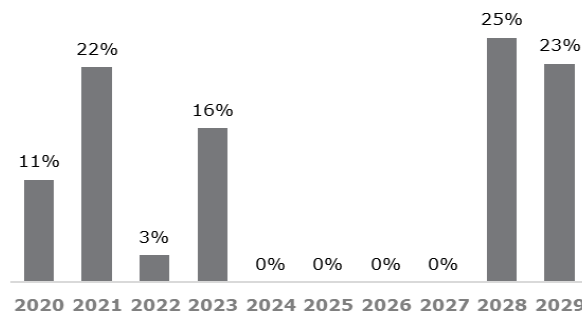


LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”

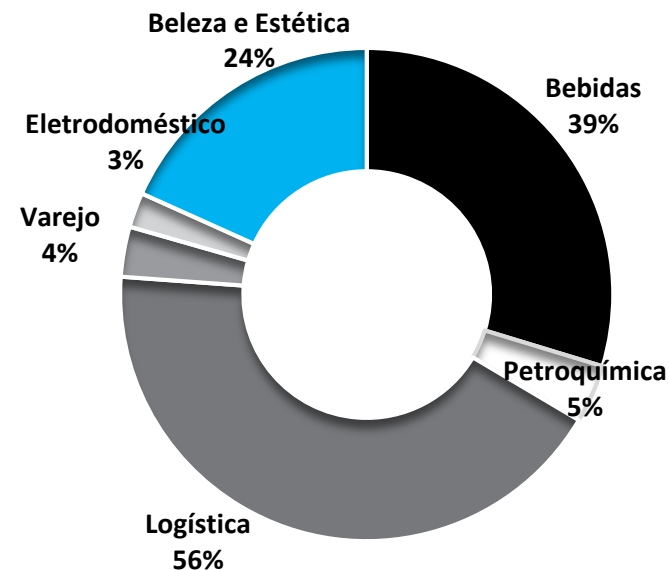
● Vacância Física



● Vencimento dos Contratos (% da receita)



● Locatários por Setor (% da área ocupada)



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

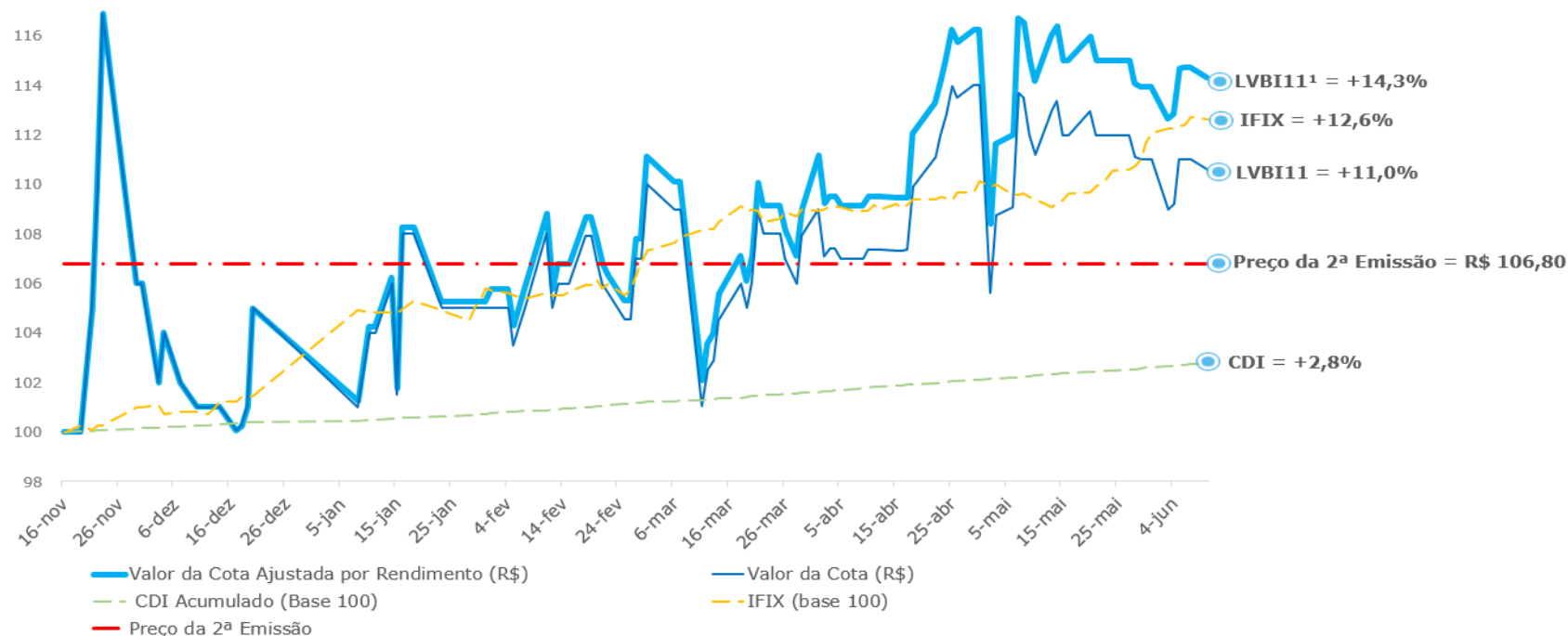
MATERIAL PUBLICITÁRIO

HISTÓRICO DO FUNDO: PERFORMANCE E RETORNO

Páginas 310 do Prospecto



Rentabilidade desde o início até 31.05.2019



¹Rentabilidade bruta do LVBI11 considerando o reinvestimento dos dividendos

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

Negociações em Exclusividade¹

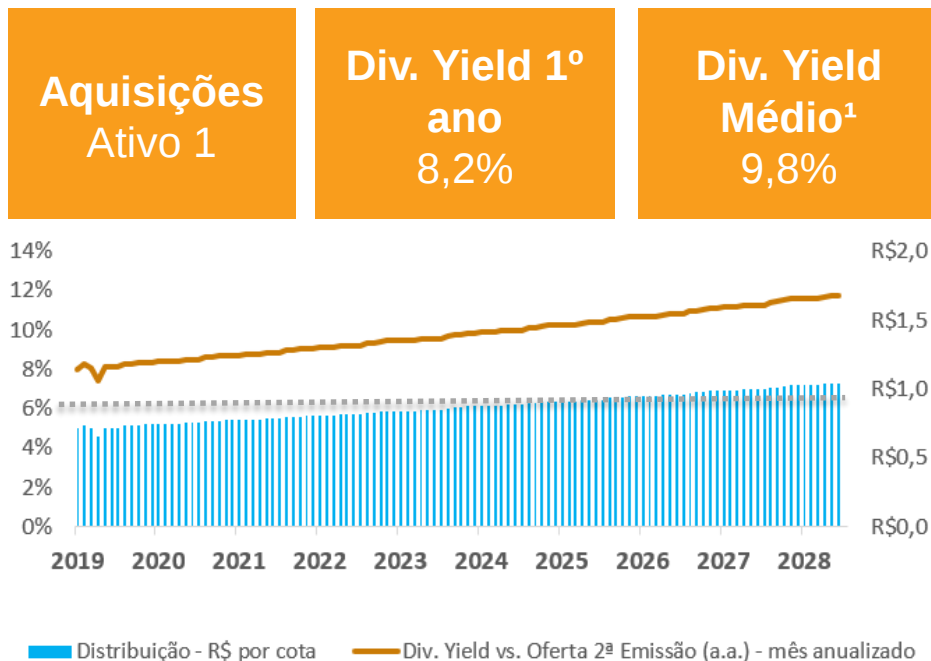
	Ativo 1	Ativo 2	Ativo 3
Valor Alvo²	R\$ 70 milhões	R\$ 110 milhões	R\$ 65 milhões
Cap Rate	8,5% - 9,5%	9,0% – 10,0%	9,5% – 10,5%
Área Bruta Locável	23.800 m ²	Aprox. 30.000 m ²	A ser definida conforme montante a ser efetivamente captado na Oferta
Área Bruta Locável Total	23.800 m ²	Aprox. 30.000 m ²	Aprox. 100.000 m ²
Localização	Extrema - MG	Região Metropolitana de São Paulo	Sul
Tipologia dos Contratos	Atípico	Atípico	A ser definida conforme montante a ser efetivamente captado na Oferta
Locatário	Monousuário	Monousuário	Complexo Logístico

¹Devido às cláusulas de confidencialidade previstas nos documentos assinados junto aos atuais proprietários dos ativos listados acima, as características dos referidos imóveis, bem como maiores detalhes das condições das compras e venda serão divulgadas aos Cotistas e ao mercado oportunamente, por meio de comunicado a ser enviado pela Administradora, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável.

²Montante máximo a ser desembolsado por ativo.

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

Cenário 1: Captação Mínima – aquisição do ativo em 1 mês

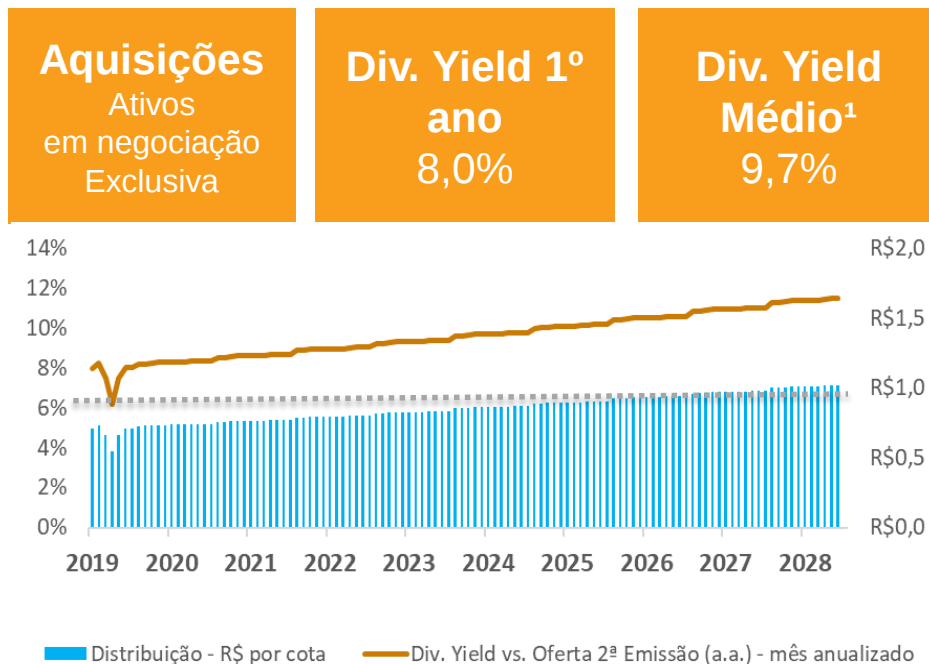


	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Período (mês competência) em milhões de R\$	Ago'19 a Jul'20	Ago'20 a Jul'21	Ago'21 a aJul'22
Receitas	37,9	39,5	41,0
Receita Financeira	0,9	0,6	0,7
Receita Imobiliária	37,0	38,9	40,3
Despesas	4,9	4,8	4,8
Despesas Operacionais	4,6	4,7	4,7
Desp. IR sobre aplicação financeira	0,2	0,1	0,1
Outras Despesas	-	-	-
Resultado	33,1	34,7	36,2
Reserva de Contingência	0,7	0,7	0,7
Resultado Distribuído	32,4	34,0	35,5
Número de Cotas (#)	3.734.358	3.734.358	3.734.358
Resultado Distribuído Por Cota Total (R\$)	8,68	9,11	9,50
Resultado Distribuído Por Cota Média Mensal (R\$)	0,72	0,76	0,79
Dividend Yield sobre 2ª Emissão	8,2%	8,6%	8,9%

¹Yield médio considera o prazo de 10 anos, conforme estimado no modelo financeiro do fundo, tendo como base o valor da 2ª Emissão de Cotas de R\$ 106,48 por cota. Essa premissa tem como princípio apenas oferecer ao investidor um horizonte temporal para estimativa de retorno, não significando qualquer expectativa ou intenção de liquidação do fundo após 10 anos. Este valor não é, nem pode ser entendido, em nenhuma hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade.

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

Cenário 2: Captação Intermediária – aquisição dos ativos em 3 meses

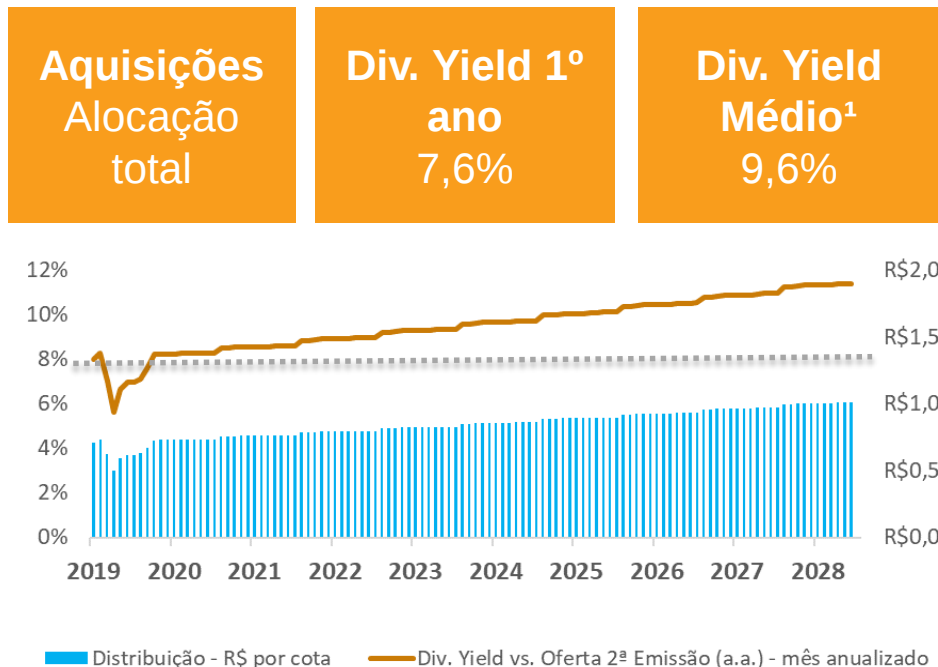


	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Período (mês competência) em milhões de R\$	Ago'19 a Jul'20	Ago'20 a Jul'21	Ago'21 a aJul'22
Receitas	53,9	56,6	58,6
Receita Financeira	2,6	0,9	0,9
Receita Imobiliária	51,3	55,6	57,6
Despesas	7,0	6,7	6,7
Despesas Operacionais	6,4	6,4	6,4
Desp. IR sobre aplicação financeira	0,6	0,2	0,2
Outras Despesas	-	-	-
Resultado	46,9	49,9	51,9
Reserva de Contingência	0,9	1,0	1,0
Resultado Distribuido	45,9	48,9	50,9
Número de Cotas (#)	5.377.859	5.377.859	5.377.859
Resultado Distribuido Por Cota Total (R\$)	8,54	9,09	9,46
Resultado Distribuido Por Cota Média Mensal (R\$)	0,71	0,76	0,79
Dividend Yield sobre 2ª Emissão	8,0%	8,5%	8,9%

¹Yield médio considera o prazo de 10 anos, conforme estimado no modelo financeiro do fundo, tendo como base o valor da 2ª Emissão de Cotas de R\$ 106,48 por cota. Essa premissa tem como princípio apenas oferecer ao investidor um horizonte temporal para estimativa de retorno, não significando qualquer expectativa ou intenção de liquidação do fundo após 10 anos. Este valor não é, nem pode ser entendido, em nenhuma hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade.

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

Cenário 3: Captação Pretendida – aquisição dos ativos em 6 meses



	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Período (mês competência) em milhões de R\$	Ago'19 a Jul'20	Ago'20 a Jul'21	Ago'21 a aJul'22
Receitas	65,2	70,7	73,3
Receita Financeira	6,9	0,9	0,9
Receita Imobiliária	58,3	69,8	72,4
Despesas	9,5	8,1	8,1
Despesas Operacionais	7,9	7,9	7,9
Desp. IR sobre aplicação financeira	1,6	0,2	0,2
Outras Despesas	-	-	-
Resultado	55,7	62,6	65,2
Reserva de Contingência	1,1	1,3	1,3
Resultado Distribuido	54,6	61,3	63,9
Número de Cotas (#)	6.786.574	6.786.574	6.786.574
Resultado Distribuido Por Cota Total (R\$)	8,04	9,04	9,41
Resultado Distribuido Por Cota Média Mensal (R\$)	0,67	0,75	0,78
Dividend Yield sobre 2ª Emissão	7,6%	8,5%	8,8%

¹Yield médio considera o prazo de 10 anos, conforme estimado no modelo financeiro do fundo, tendo como base o valor da 2ª Emissão de Cotas de R\$ 106,48 por cota. Essa premissa tem como princípio apenas oferecer ao investidor um horizonte temporal para estimativa de retorno, não significando qualquer expectativa ou intenção de liquidação do fundo após 10 anos. Este valor não é, nem pode ser entendido, em nenhuma hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade.

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

Fundo	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO
Tipo de Oferta	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2009, conforme alterada
Emissão	2ª (segunda) Emissão de Cotas
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
Gestor	VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Montante da Oferta	R\$399.999.999,52 (trezentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e cinquenta e dois centavos), sem considerar o Lote Adicional, R\$ 479.999.999,42 (quatrocentos e setenta e nove milhões, novecentas e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e quarenta e dois centavos), considerando o exercício integral do Lote Adicional
Quantidade inicial de Cotas da Oferta	3.756.574
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 75.999.887,04 (setenta e cinco milhões, novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e oitenta e sete e quatro centésimos de reais)
Preço por Cota	R\$ 106,48 (cento e seis reais e quarenta e oito)
Número de Séries	Série única
Investimento Mínimo	100 (cem) Cotas, totalizando a importância de R\$ 10.648,00 (dez mil, seiscentos e quarenta e oito reais)

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

Regime de distribuição das Cotas	Melhores esforços de colocação
Distribuição Parcial	Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta. Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja (i) distribuição da integralidade do montante inicial da Oferta; ou (ii) de uma quantidade mínima de Novas Cotas, mas que não poderá ser inferior ao Montante Mínimo da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição ou da ordem de investimento, conforme o caso.
Tipo e Prazo do Fundo	Condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo admitido o resgate de Cotas
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.
Liquidação da Oferta	A liquidação da Oferta será realizada por meio da B3
Destinação dos Recursos	Os recursos líquidos da Oferta serão destinados para aquisição, direta ou indireta de ativos compatíveis com a política de investimento do Fundo. Os recursos também serão utilizados no pagamento do comissionamento do Coordenador Líder e dos demais custos da Oferta.

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

Público Alvo

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

Não obstante o Público Alvo do Fundo possuir uma previsão mais genérica, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras, clubes de investimento, fundos de investimento imobiliário e de entidades de previdência complementar constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494.

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

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

Inadequação de investimento

O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto Definitivo antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

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

MATERIAL PUBLICITARIO

2ª EMISSÃO DE COTAS: CRONOGRAMA ESTIMADO

Páginas 60 do Prospecto



Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1) (2) (3)
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na B3	26.06.2019
2.	Recebimento de Exigências pela CVM	10.07.2019
3.	Protocolo do Cumprimento de Exigências	12.07.2019
4.	Registro da Oferta	26.07.2019
5.	Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo	31.07.2019
6.	Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador Início do Período de Alocação dos Investidores (fora do Direito de Preferência)	06.08.2019
7.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	12.08.2019
8.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	16.08.2019
9.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador	19.08.2019
10.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	19.08.2019
11.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	20.08.2019
12.	Encerramento do Período de Alocação dos Investidores (fora do Direito de Preferência)	22.08.2019
13.	Data de realização do Procedimento de Alocação dos Investidores (fora do Direito de Preferência)	23.08.2019
14.	Data de Liquidação da Oferta	28.08.2019
15.	Data de Liquidação no Escriturador	29.08.2019
16.	Data estimada para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	02.09.2019

(1) As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério 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) A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja as Seções “Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta” e “Suspensão ou Cancelamento da Oferta”, página 51 deste Prospecto.

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

As informações relativas ao Fundo e à Oferta estão detalhadas no Prospecto Definitivo. Maiores informações sobre a Oferta poderão ser obtidas nos endereços abaixo mencionados. Os investidores que desejarem obter o exemplar do Prospecto Definitivo ou informações adicionais sobre a Oferta deverão se dirigir, a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, da B3 e do Fundo, indicadas abaixo.

Este material tem caráter meramente informativo e contém informações simplificadas para efeitos de apresentação. Para uma descrição mais detalhada da Oferta e dos riscos envolvidos, leia o Prospecto Definitivo, em especial a seção “*Fatores de Risco*”, disponível nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores:

- (i) **Administrador:** <https://www.btgpactual.com/home/asset-management/fundos-btg-pactual> (neste website, clicar em “*FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO*”, em seguida em “*Documentos*”, e, então, clicar em “*Prospecto Definitivo*”);
- (ii) **Coordenador Líder:** <https://www.xpi.com.br/> (neste website, clicar em “*Investimentos*”, depois clicar em “*Oferta Pública*”, em seguida clicar em “*FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO*” e, então, clicar em “*Prospecto Definitivo*”);
- (iii) **CVM:** <http://www.cvm.gov.br/> (neste website, acessar “*Informações Sobre Regulados*”, clicar em “*Fundos de Investimento*”, clicar em “*Consulta a Informações de Fundos*”, em seguida em “*Fundos de Investimento Registrados*”, buscar por “*FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO*”, acessar “*FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI LOGÍSTICO*”, clicar em “*Fundos.NET*”, e, então, localizar o “*Prospecto Definitivo*”); e
- (iv) **B3:** http://www.b3.com.br/pt_br/ (neste website, clicar em “*Home*”, depois clicar em “*Produtos e Serviços*”, depois clicar em “*Solução para Emissores*”, depois clicar em “*Ofertas Públicas*”, depois clicar em “*Oferta em Andamento*”, depois clicar em “*Fundos*”, e depois selecionar “*Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico – 2ª Emissão*” e, então, localizar o “*Prospecto Definitivo*”).

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

Riscos de mercado.**Fatores macroeconômicos relevantes**

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

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

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

Demais riscos macroeconômicos

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados ao setor imobiliário. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco - XXXIV. Riscos relativos ao setor imobiliário”, na página 84 do Prospecto Definitivo.

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

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

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país.

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

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. O novo governo tem enfrentado 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 governo do Presidente Michel Temer 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.

As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. 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, incluindo o atual presidente da república o Sr. Michel Temer, 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.

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

Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

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

Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

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

Riscos tributários. As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas.

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

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis. As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei 6.040/76 e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários.

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

A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas. A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

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

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

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

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

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

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

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

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste. No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do artigo 2º, parágrafo 2º do Regulamento, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

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

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

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

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

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

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

Risco relativo à concentração e pulverização. Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

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

Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

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

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários. O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos Alvo, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

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

Risco de potencial conflito de interesse. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos

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

serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo, e (ii) a aquisição, pelo fundo, de valores mobiliários de emissão do administrador, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmos que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas.

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

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções. O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Prospecto Definitivo e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do Prospecto Definitivo e/ou do material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Risco de governança. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou 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; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia

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

Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

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

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

Risco de Substituição do Gestor. A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo fundo dependem do Gestor e de sua equipe de pessoas, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos. Uma substituição do Gestor pode fazer com que o novo gestor adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas.

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

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 empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de galpões de logística, dentre outros correlatos. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que 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 relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor. Durante a vigência do Fundo, o Administrador e/ou o Gestor 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 e, conseqüentemente os Cotistas, poderão sofrer perdas patrimoniais.

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

Riscos relativos aos ativos integrantes da carteira do Fundo e risco de não realização dos investimentos.

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

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário genérico, sem um empreendimento imobiliário específico para investimento, tendo ainda que selecionar empreendimentos imobiliários para investir, podendo, portanto, não encontrar empreendimentos imobiliários atrativos dentro do perfil a que se propõe, sendo permitido, ainda, que o Administrador, sem prévia anuência dos Cotistas, adquirir imóveis para o patrimônio do Fundo, desde que observada a Política de Investimento do Fundo.

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento. O Fundo poderá não dispor de ofertas de imóveis e/ou ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do 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. A ausência de imóveis e/ou ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de imóveis e/ou ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor. O objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, arrendamento e/ou comercialização de imóveis. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros ativos. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos imóveis, dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas. Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação em CRI, o Fundo estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos, dentre os quais destacamos (tendo em vista serem comumente apontados nos respectivos prospectos):

Riscos tributários

O Governo com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos de CRI auferidos

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

pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, ou ainda da criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Os CRI poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único, estabelece que: “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos

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

imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico- financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado

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

dos CRI e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

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

Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Risco de regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas.

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

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

Risco de sinistro

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

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

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

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

Risco do incorporador/construtor

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

Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) integrantes do seu patrimônio, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas

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

decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

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

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

Riscos ambientais

Os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços

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

artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, tal qual o passivo descrito na Seção 5. Sumário do Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Logístico – Descrição dos Ativos Alvo da Oferta” na página 38 do Prospecto Definitivo - que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

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

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

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

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

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

fornecimento de água e energia elétrica.

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

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos alugueis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários.

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

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

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

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

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

Riscos de despesas extraordinárias

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

Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis

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

inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo poderá ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, o construtor dos referidos empreendimentos imobiliários poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

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

Risco Regulatório. A legislação aplicável aos fundos de investimento imobiliário, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem

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

limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

- (i) **Risco de alterações na Lei do Inquilinato:** as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a lei do inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo;
- (ii) **Risco de alterações na Legislação:** além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos Ativos Alvo. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e
- (iii) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária:** existe o risco de modificação na legislação tributária aplicável aos fundos de investimentos imobiliários, ou de interpretação diversa da atual, que poderão, por exemplo, acarretar a majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em fundos de investimento imobiliário, perda de isenção tributária do investimento, caso aplicável, entre outras, de modo a impactar adversamente nos negócios do Fundo, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos. A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de

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

novos empreendimentos imobiliários concorrentes, destinados a operações de logística, em áreas próximas às áreas em que se situam os Ativos Alvo do Fundo poderão impactar adversamente a capacidade de o Fundo locar e renovar a locação de espaços dos Ativos Alvo do Fundo em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários do Fundo para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação. Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo:

(i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, o que poderá fazer com que o Fundo não tenha condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo; e

(ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da lei do inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória.

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

Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional;

(iii) existe o risco de vacância, mesmo que a empresa administradora dos Ativos Alvo aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista; e

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

Risco de não contratação de seguro. Não é possível assegurar que na locação dos imóveis será contrato algum tipo de seguro. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.

O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

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

Adicionalmente, caso os seguros não sejam renovados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

Risco de Pré-Pagamento. Os Ativos Alvo e Outros Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em Ativos Alvo e Outros Ativos. 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 e/ou pelo Gestor, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

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

Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor

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

ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

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.

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

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

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

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

Riscos referentes à aquisição dos Ativos Alvo da Oferta

Risco da não aquisição dos Ativos Alvo da Oferta

Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os Ativos Alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações

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

definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Alvo da Oferta. Além disso, a aquisição do Galpão 5 dependerá de anuência prévia dos Cotistas do Fundo. A incapacidade de aquisição dos Ativos Alvo da Oferta em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante do Prospecto, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, a capacidade do Fundo para adquirir a totalidade dos Ativos Alvo da Oferta na forma descrita na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação de Recursos” na página 43 do Prospecto, dependerá da captação total do Montante Inicial da Oferta.

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

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

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

Após a aquisição dos Ativos Alvo da Oferta, a receita preponderante do Fundo decorrerá da exploração comercial dos Ativos Alvo da Oferta, sendo certo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer dos galpões, 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

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

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

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

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

Riscos relativos à Oferta.

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

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

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

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Subscrição, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Distribuição Parcial” na página 35 do Prospecto Definitivo, as Pessoas Vinculadas.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

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

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

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas

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

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

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

Conforme previsto Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Negociação no mercado secundário” na página 50 do Prospecto Definitivo, as Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização e o encerramento da Oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito no Prospecto Definitivo, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

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

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 do Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto Definitivo.

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

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) 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 acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

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

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



Investidor Institucional

Getúlio Lobo
Lucas Sacramone
Ana Clara Alves
Fernando Miranda
Guilherme Gatto
Pedro Ferraz

(11) 3526-2225

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



VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda.

Rua Funchal, 418 – 27º andar
São Paulo, SP – Brazil
04551-060



Atendimento aos Investidores

+55 11 2344-2525
ri@vbirealestate.com
www.vbilog.com.br
www.vbirealestate.com