

PROSPECTO PRELIMINAR DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA SÉTIMA EMISSÃO, SÉRIE ÚNICA, DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA

CNPJ nº 13.974.819/0001-00

No montante inicial de até

2.777.777

(dois milhões, setecentos e setenta e sete mil, setecentos e setenta e sete)

Cotas, perfazendo um valor inicial de até

R\$ 299.999.916,00

(duzentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e dezesseis reais)

Código ISIN nº BROULGCTF001 - Código de Negociação nº OULG11B

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Logística

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLADO NA CVM EM 13 DE SETEMBRO DE 2019, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472 E DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400.

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/[•], em [•] de [•] de 2019



O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA ("Fundo"), administrado pelo BANCO OURINVEST S.A., com sede na Cidade São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 1º, 2º, 4º e 11º andares, inscrito no CNPJ sob o nº 78.632.767/0001-20 ("Administrador"), está realizando uma oferta pública de distribuição ("Oferta") no montante inicial de até **2.777.777 (dois milhões, setecentos e setenta e sete mil, setecentos e setenta e sete)** cotas em classe e série únicas da sétima emissão do Fundo ("Cotas" ou "Cotas da Sétima Emissão" e "Sétima Emissão", respectivamente), nominativas e escriturais, todas com valor unitário de R\$ **108,00 (cento e oito reais)** ("Valor da Cota da Sétima Emissão"), na data da primeira integralização de Cotas da Sétima Emissão ("Data de Emissão"), perfazendo o valor total inicial de até R\$ 299.999.916,00 (duzentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e dezesseis reais), na Data de Emissão ("Montante Total da Oferta"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"). As Cotas da Sétima Emissão serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional. Não haverá montante mínimo ou máximo de investimento por Investidor. O Montante Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), conforme decisão exclusiva do Administrador do Fundo ("Cotas Adicionais"). Não haverá a possibilidade de lote suplementar na Oferta. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. A Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder em se verificando (i) a subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 50.000.004,00 (cinquenta milhões e quatro reais) ("Valor Mínimo da Oferta"). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial das Cotas, desde que haja subscrição e integralização do Valor Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas.

O Fundo foi constituído pela sua antiga administradora, a BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42 ("BRL Trust"), por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Tabapuá Fundo de Investimento Imobiliário - FII", antiga denominação do Fundo, formalizado em 11 de julho de 2011, o qual aprovou a primeira versão do regulamento do Fundo, devidamente registrado, em 15 de julho de 2011, sob o nº 8.744.785, perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme alterado de tempos em tempos ("Regulamento"). A Oferta foi aprovada por meio da Assembleia Geral de Cotistas realizada em 02 de setembro de 2019, cuja ata foi registrada no 3º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 9.035.103, em 06 de setembro de 2019. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668"), pela Instrução CVM nº 472, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Regulamento, preponderantemente, por meio de: (i) aquisição, venda, arrendamento ou locação (inclusive sob o regime de build-to-suit) de imóveis e empreendimentos voltados, primordialmente, para operações logísticas e industriais ("Imóveis Alvo"), prontos ou em fase final de construção, em todo o território nacional; (ii) securitização de créditos imobiliários decorrentes de operações envolvendo os Imóveis Alvo. Sem prejuízo de ser o objetivo primordial do Fundo o investimento em Imóveis Alvo, o Fundo também poderá realizar investimentos nos seguintes títulos e valores mobiliários, respeitadas as exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no Regulamento: (a) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (b) letras hipotecárias ("LH"); (c) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (d) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"); (e) e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida - LIG ("Ativos Alvo").

A OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 00.997.804/0001-07 ("Coordenador Líder") foi contratada para ser o coordenador líder da Oferta e a OURINVEST ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 01.034.817/0001-43 ("Gestor") foi contratada para ser o estruturador da Oferta.

O Prospecto Preliminar contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores das informações relativas à Oferta, às Cotas da Sétima Emissão, ao Fundo, suas atividades, os riscos inerentes e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes.

Em 26 de setembro de 2019, a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") deferiu a listagem do Fundo para negociação das Cotas objeto da presente Oferta no mercado de balcão organizado operacionalizado e administrado pela B3, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento. As Cotas da Sétima Emissão serão registradas para distribuição no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

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

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

ESTE FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO V A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, PARA SUBSCRIÇÃO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR, APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA.

Os Investidores devem ler a Seção "Fatores de Risco", a partir da página 43 deste Prospecto para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas da Sétima Emissão.

A CVM não garante a veracidade das informações prestadas e, tampouco, faz julgamento sobre a qualidade das Cotas da Sétima Emissão a serem distribuídas.

O Prospecto Definitivo da Oferta estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM.

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR



ASSESSOR LEGAL



INSTITUIÇÕES CONTRATADAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AS COTAS DA SÉTIMA EMISSÃO DEVERÃO SER SUBSCRITAS ATÉ A DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA, RESPEITADO O DIREITO DE PREFERÊNCIA DOS COTISTAS DO FUNDO NA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS.

RESPEITADO O DIREITO DE PREFERÊNCIA DOS COTISTAS DO FUNDO NA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS, QUANDO DA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA SÉTIMA EMISSÃO, O INVESTIDOR DEVERÁ ASSINAR O PEDIDO DE RESERVA, BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO E O TERMO DE CIÊNCIA DE RISCO E ADESÃO AO REGULAMENTO E ATESTAR QUE TOMOU CIÊNCIA DO TEOR DO REGULAMENTO, DESTE PROSPECTO E DOS RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO FUNDO, DESCRITOS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO A PARTIR DA PÁGINA 43.

AVISOS IMPORTANTES:

O PROSPECTO DEFINITIVO SERÁ DIVULGADO AOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE COLOCAÇÃO DAS COTAS, OU SEJA, APENAS APÓS A CONCESSÃO DO REGISTRO DEFINITIVO DA OFERTA PELA CVM E DA DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE INÍCIO DA OFERTA.

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

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

ESTE FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

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

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO V A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	7
DEFINIÇÕES	9
SUMÁRIO DA OFERTA.....	16
 2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	25
Características da Oferta	27
<i>A Oferta</i>	27
<i>Autorizações</i>	27
<i>Valor Total da Emissão</i>	27
<i>Valor Mínimo da Oferta</i>	27
<i>Quantidade de Cotas Objeto da Oferta</i>	27
<i>Cotas Adicionais</i>	27
<i>Cotas de Lote Suplementar</i>	27
<i>Data do Início da Oferta</i>	28
<i>Tipo de Fundo</i>	28
<i>Número de Séries</i>	28
<i>Direitos, vantagens e restrições das cotas</i>	28
<i>Público Alvo</i>	28
<i>Período de Colocação</i>	28
<i>Pedidos de Reserva</i>	29
<i>Exercício do Direito de Preferência</i>	29
<i>Plano de Distribuição e Subscrição das Cotas</i>	29
<i>Integralização das Cotas e Procedimento de Liquidação da Oferta</i>	29
<i>Inadequação de Investimento</i>	31
<i>Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta</i>	31
<i>Suspensão e Cancelamento da Oferta</i>	32
<i>Regime de Distribuição das Cotas do Fundo</i>	33
<i>Contrato de Garantia de Liquidez</i>	33
<i>Contrato de Distribuição</i>	33
<i>Destinação de Recursos</i>	33
<i>Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta</i>	34
Histórico das Cotações das Cotas e Volume Negociado na B3.....	35
Cronograma Indicativo da Oferta	37
Posição Patrimonial do Fundo.....	38
Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Cotas da Sétima Emissão do Fundo	38
Regras de Tributação do Fundo e dos Cotistas do Fundo	40
<i>Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo</i>	40
IOF/Títulos	40
IOF/Câmbio.....	40
Imposto de Renda.....	40
<i>Cotistas do Fundo Residentes no Exterior</i>	41

<i>Tributação Aplicável ao Fundo</i>	41
IOF/Títulos	41
Imposto de Renda	41
3. FATORES DE RISCO	43
Fatores macroeconômicos relevantes	45
Riscos Institucionais	46
Risco dos ativos integrantes da carteira do Fundo	46
Risco de o Fundo ser genérico	47
Riscos de desvalorização dos Imóveis Alvo e condições externas	47
Riscos relativos à aquisição dos Imóveis Alvo	48
Risco relativo à rentabilidade do Fundo	48
Riscos tributários	48
Risco Tributário relacionado a CRI, LH, LCI e LIG	49
Risco de concentração da carteira do Fundo	50
Risco do Prazo	50
Riscos relacionados à liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário	50
Risco Operacional	51
Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários	51
Risco de Execução das Garantias Eventualmente Areladas aos CRI	51
Risco Relativos às operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras	51
Demais riscos jurídicos	52
Risco Relativo à Inexistência de ativos que se Enquadrem na Política de Investimento	52
Riscos de influência de mercados de outros países	53
Risco de concentração de propriedade de Cotas do FUNDO	53
Risco de diluição decorrentes de novas emissões de cotas	54
Inexistência de garantia de eliminação de riscos	54
Desempenho passado	54
Revisões e/ou atualizações de projeções	55
Riscos de despesas extraordinárias	55
Riscos de alterações nas práticas contábeis	55
Riscos de eventuais reclamações de terceiros	56
Riscos relacionados ao Gestor	56
Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo	56
Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo	57
Risco de desapropriação e de sinistro	57
Risco das Contingências Ambientais	57
Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário	57
Risco relacionado à aquisição de Imóveis Alvo	58
Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde está localizado cada imóvel	58
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximo a cada imóvel	58
Risco de vacância	59
Risco relativo a não substituição do Administrador	59

Risco de Governança	59
Riscos do uso de derivativos	59
Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados	59
Risco relacionado às garantias dos ativos: risco de aperfeiçoamento das garantias dos ativos.....	60
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários	60
Risco de aumento dos custos de construção	60
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos	60
Risco de liquidez da carteira do Fundo	61
Risco de Não Colocação da Oferta ou Colocação Parcial da Oferta	61
Risco de Indisponibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Oferta.....	61
Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta	61
Não será emitida carta de conforto pelo Auditor Independente do Fundo no âmbito da presente Oferta.....	62
Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor	62
Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação	62
Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil	62
Risco de regularidade dos imóveis	62
Outros Riscos Exógenos ao Controle do Administrador.....	62
 4. SUMÁRIO DO FUNDO.....	63
Carteira do Fundo.....	65
Histórico do resultado (R\$ por Cota) e do resultado distribuído pelo Fundo	65
PIPELINE	66
Emissões anteriores de Cotas do Fundo	67
Visão Geral do Mercado de Fundos Imobiliários e a Oportunidade de Investimento	68
O MERCADO DE FII	69
O MERCADO DE GALPÕES DE LOGÍSTICA	70
DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS POR REFERÊNCIA	71
Demonstrações financeiras, informações trimestrais e informe anual do Fundo	71
Identificação dos 5 principais Fatores de Risco inerentes ao Fundo.....	71
INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES	71
Perfil do Administrador, Coordenador Líder e Gestor	71
HISTÓRICO DO GRUPO OURINVEST NO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	72
Biografias dos Profissionais de Investimento do Administrador e do Gestor:	74
 5. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	77
Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder.....	79
Relacionamento entre o Administrador e o Gestor	79
 6. IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA	81

ANEXOS

ANEXO I - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400	87
ANEXO II - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400	91
ANEXO III – ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DELIBERANDO SOBRE A APROVAÇÃO DA OFERTA	95
ANEXO IV - REGULAMENTO DO FUNDO.....	109
ANEXO V - ESTUDO DE VIABILIDADE	163

1. INTRODUÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INTRODUÇÃO

DEFINIÇÕES

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

“Administrador” ou “Banco Ourinvest”:	BANCO OURINVEST S.A. , com sede na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 1º, 2º, 4º e 11º andares, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrito no CNPJ sob o nº 78.632.767/0001-20.
“Anúncio de Encerramento”:	Anúncio de encerramento da distribuição pública de Cotas de emissão do Fundo, nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400.
“Anúncio de Início”:	Anúncio de início da distribuição pública de Cotas de emissão do Fundo, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM nº 400.
“Aplicações Financeiras”:	As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em títulos de renda fixa, públicos ou privados, ou fundos de investimento de renda fixa de perfil conservador, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo a regulamentação aplicável.
“Assembleia Geral de Cotistas”:	Assembleia geral de Cotistas do Fundo, devidamente disciplinada no artigo 31 do Regulamento.
“Ativos Alvo” e “Imóveis Alvo”:	O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida a seguir, preponderantemente, por meio de: (i) aquisição, venda, arrendamento ou locação (inclusive sob o regime de build-to-suit) de imóveis e empreendimentos voltados, primordialmente, para operações logísticas e industriais (“Imóveis Alvo”), prontos ou em fase final de construção, em todo o território nacional; (ii) securitização de créditos imobiliários decorrentes de operações envolvendo os Imóveis Alvo. Sem prejuízo de ser o objetivo primordial do Fundo o investimento em Imóveis Alvo, o Fundo também poderá realizar investimentos nos seguintes títulos e valores mobiliários, respeitadas as exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no artigo 3º do Regulamento: (a) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (b) LH; (c) LCI; (d) CRI; (e) e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida - LIG (“Ativos Alvo”).
“Auditor Independente”:	KPMG Auditores Independentes, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, CEP 04.711-904, empresa especializada e autorizada pela CVM para prestação de serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo.
“Aviso ao Mercado”:	O aviso que será divulgado informando ao mercado os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM nº 400.
“BACEN”:	Banco Central do Brasil.

“Base de Cálculo da Taxa de Administração”:	A base de cálculo da Taxa de Administração será calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração.
“B3”:	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antonio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
“Boletim de Subscrição”:	O documento que formaliza a subscrição das Cotas da Sétima Emissão pelo Investidor.
“CMN”:	Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ”:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
“Código Anbima”:	Código Anbima de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros.
“Contrato de Distribuição”:	Contrato de Distribuição de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística e Outras Avenças, a ser firmado entre o Fundo, o Coordenador Líder e o Estruturador.
“Coordenador Líder” ou “Distribuidor Líder”:	OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.728, sobreloja, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 00.997.804/0001-07.
“Cotas” ou “Cotas da Sétima Emissão”:	Cotas de emissão do Fundo, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio, inclusive as cotas emitidas e adquiridas no âmbito da Oferta durante a sua distribuição.
“Cotas de Fil”:	Cotas de fundos de investimento imobiliário, emitidas nos termos da Instrução CVM nº 472.
“Cotas Adicionais”:	O Valor Total da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), conforme decisão exclusiva do Administrador do Fundo, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.
“Cotistas”:	Titulares de Cotas.
“CRI”:	Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos nos termos da Lei n.º 9.514, de 17 de agosto de 1997, conforme alterada, e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis.
“CVM”:	Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Emissão”:	A data da primeira integralização das Cotas objeto da Oferta.
“Data de Liquidação do Direito de Preferência”:	Data da liquidação das Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, conforme previsto no Cronograma indicativo da Oferta, na página 37 deste Prospecto.

“Data de Liquidação Financeira”:	Data em que ocorrer a integralização das Cotas do Fundo no âmbito da presente Oferta após o encerramento do Período de Reserva.
“Dia Útil”:	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos, feriados nacionais ou no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
“Direito de Preferência”:	Será assegurado aos Cotistas do Fundo que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, o direito de preferência na subscrição das Cotas objeto da 7ª Emissão inicialmente ofertadas, na proporção do número de Cotas de sua titularidade na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas. O direito de preferência em razão da presente Oferta não é aplicável às Cotas adquiridas no mercado secundário após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta (cotas ex direito de preferência). OS COTISTAS ATUAIS QUE NÃO SUBSCREVEREM COTAS DA 7ª EMISSÃO PODERÃO TER O VALOR PATRIMONIAL DE SUAS COTAS DILUÍDO. PARA QUE NÃO HAJA DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO NO PATRIMÔNIO DO FUNDO, OS COTISTAS DEVERÃO ACOMPANHAR AS NOVAS EMISSÕES DE COTAS DO FUNDO, CONFORME “RISCO DE DILUIÇÃO DECORRENTE DE NOVAS EMISSÕES DE COTAS” PREVISTO NA PÁGINA 54 DO PROSPECTO. Não haverá a possibilidade de subscrição de sobras e montante adicional pelos cotistas na presente Oferta.
“Escriturador”:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88; devidamente autorizada pela CVM e contratada pelo Administrador para prestar os serviços de escrituração de Cotas.
“Estudo de Viabilidade”:	Estudo de Viabilidade do Fundo, elaborado pelo Gestor nos termos do Anexo V do Prospecto.
“Fator de Proporção para Subscrição”:	Fator de proporção para subscrição de Cotas objeto da 7ª Emissão de 2,61636309, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista que estiver inscrito no registro de Cotistas ou registrado na conta de depósito como Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
“FII”:	Fundo de Investimento Imobiliário.
“Fundo”:	Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística, regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Instrução CVM nº 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado.
“Gestor” ou “Estruturador”:	OURINVEST ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA. , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 01.034.817/0001-43, contratada para ser o estruturador da Oferta e para prestar os serviços de gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo.
“Governo Federal”:	Governo da República Federativa do Brasil.

“IBGE”:	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“IFIX”:	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários divulgado pela B3.
“IGP-M”:	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“Instituições Contratadas”:	O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários, caso o Coordenador Líder entenda adequado, para auxiliar na distribuição das Cotas da sétima emissão do Fundo, devendo, para tanto, ser celebrado pelo Coordenador Líder com cada Instituição Contratada um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
“Instituições Participantes da Oferta”:	As Instituições Contratadas quando referidas em conjunto com o Coordenador Líder.
“Instrução CVM nº 400”:	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações.
“Instrução CVM nº 472”:	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e posteriores alterações.
“Instrução CVM nº 476”:	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e posteriores alterações.
“Instrução CVM nº 494”:	Instrução CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, e posteriores alterações.
“Instrução CVM nº 539”:	Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, e posteriores alterações.
“Instrução CVM nº 554”:	Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, e posteriores alterações.
“Instrução CVM nº 555”:	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e posteriores alterações.
“Instrução CVM nº 592”:	Instrução CVM nº 592, de 17 de novembro de 2017, e posteriores alterações.
“Investidor(es)”:	Todo e qualquer investidor, considerando pessoas físicas e jurídicas, respeitadas eventuais vedações ao investimento em FII previstas na regulamentação em vigor, na data da divulgação deste Prospecto. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.
“IOF/Títulos”:	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
“IPCA”:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo IBGE.
“IR”:	Imposto de Renda.
“LCI”:	Letras de Crédito Imobiliário.
“Lei nº 8.245”:	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e posteriores alterações.

“Lei nº 8.668”:	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações.
“Lei nº 9.779”:	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações.
“Lei nº 10.406” ou “Código Civil”:	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e posteriores alterações.
“Lei nº 10.931”:	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, e posteriores alterações.
“LH”:	Letras Hipotecárias.
“Lote Adicional”:	Lote adicional de Cotas que poderão ser distribuídas no âmbito da Oferta, a critério do Administrador e sem a necessidade de pedido ou de modificação da Oferta, correspondente a até um montante que não exceda em 20% (vinte por cento) a quantidade inicialmente requerida, conforme o artigo 14, §2º da Instrução CVM nº 400.
“Montante Total da Oferta”:	Até R\$ 299.999.916,00 (duzentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e dezesseis reais).
“Nova(s) Emissão(ões)”:	O Administrador poderá, considerada a recomendação do Gestor, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), para atender à política de investimentos do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas. A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pelo Administrador. O comunicado a ser enviado pelo Administrador ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotistas que seja convocada, a critério do Administrador, para dispor sobre a Nova Emissão, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado o disposto no artigo 18 do Regulamento.
“Oferta”:	Oferta Pública de Distribuição da Sétima Emissão de Cotas do Fundo.
“Pedido de Reserva”:	Significa cada formulário específico firmado por Investidores, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, a ser utilizado antes da concessão do registro da Oferta pela CVM, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta, observado o Direito de Preferência.
“Período de Colocação”:	Sem prejuízo do Período de Reserva, o período para distribuição das Cotas será de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
“Período de Preferência”:	O prazo em que os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência indicado no Cronograma indicativo da Oferta, na página 37 deste Prospecto. O Direito de Preferência em razão da presente Oferta não é aplicável às Cotas adquiridas no mercado secundário após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta (cotas ex direito de preferência).

"Período de Reserva":	O período estipulado no Cronograma indicativo da Oferta, na página 37 deste Prospecto, o qual respeitará a quantidade de Cotas remanescentes após o Período de Preferência. Caso haja excesso de demanda, e desde que não subscritas todas as Cotas durante o Período de Preferência, será realizado o rateio das Cotas entre os Investidores que apresentaram Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição, conforme o caso, observados os Procedimentos de Distribuição estipulados a partir da página 21 deste Prospecto.
"Pessoas Ligadas":	Consideram-se pessoas ligadas, conforme definidas no artigo 34, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 472: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador ou do Gestor, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
"Pessoas Vinculadas":	São consideradas pessoas vinculadas (i) o administrador ou controlador do Administrador, (ii) o administrador ou controlador das Instituições Participantes da Oferta e do Gestor (iii) as demais pessoas vinculadas à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii).
"Política de Investimento":	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no artigo 3º do Regulamento.
"Preço de Emissão"	R\$ 108,00 (cento e oito reais) por Cota. O Preço de Emissão foi fixado em observância ao disposto no inciso I do artigo 18 do Regulamento.
"Prospecto" ou "Prospecto Preliminar":	Este Prospecto Preliminar da Oferta.
"Prospecto Definitivo":	O Prospecto Definitivo da Oferta.
"Público Alvo":	A Oferta tem como público alvo todo e qualquer investidor, considerando pessoas físicas e jurídicas, respeitadas eventuais vedações ao investimento em FII previstas na regulamentação em vigor, na data da divulgação deste Prospecto. É vedada a subscrição de cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. As Instituições Participantes da Oferta são responsáveis pela verificação da compatibilidade do investimento nas Cotas e participação na Oferta e a apresentação de pedidos de investimento por seus respectivos clientes, especialmente no que se refere às disposições da Instrução CVM nº 539, bem como deverão assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo.
"Regulamento":	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, constante do Anexo IV ao presente Prospecto.

“Representantes dos Cotistas”:	O Fundo poderá ter até 3 (três) representantes dos cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º do artigo 40 do Regulamento, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observado os requisitos previstos no artigo 40 do Regulamento.
“Reserva de Contingência”:	Para arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis Alvo e dos Ativos Alvo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Imóveis Alvo e Ativos Alvo do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 5% (cinco por cento) do valor de mercado total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa nos termos do §1º do artigo 20 do Regulamento, até que se atinja o limite acima previsto.
“Sétima Emissão” ou “7ª Emissão”:	A Sétima emissão, em série única, de Cotas do Fundo objeto da presente Oferta.
“Taxa de Administração”:	O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, o percentual de (i) 1,00% (um por cento) à razão de 1/12 avos e que deverá ser pago diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas em que o Administrador for eleito como o administrador do Fundo; e (ii) o percentual de até 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de escrituração das cotas, a ser pago a terceiros.
“Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição”:	Os termos de adesão ao Contrato de Distribuição que venham a ser celebrados entre o Coordenador Líder e as Instituições Contratadas.
“Termo de Adesão ao Regulamento”:	Termo de adesão assinado pelos adquirentes das Cotas, mediante o qual declaram a adesão aos termos e condições do Regulamento do Fundo.
“Valor Mínimo da Oferta”:	R\$ 50.000.004,00 (cinquenta milhões e quatro reais).

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas da Sétima Emissão. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa do item do Regulamento e deste Prospecto, inclusive seus Anexos, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” a partir da página 43 deste Prospecto.

Emissor	Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística.
Forma de Constituição do Fundo	O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas pelos Cotistas, sendo regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM nº 472, pela Lei 8.668, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
Política de Investimento	O Fundo tem por objeto a realização de investimentos preponderantemente na aquisição dos Imóveis Alvo e dos Ativos Alvo previstos no artigo 2º do Regulamento do Fundo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.
Distribuição de Rendimentos	O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O Administrador apurará mensalmente os resultados do Fundo, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente (“ Data de Apuração ”) ao mês objeto da apuração (“ Mês de Referência ”), e poderá distribuir aos cotistas, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês da Data de Apuração, o lucro auferido, apurado segundo o regime de caixa, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. O eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação, nos termos acima, será pago por ocasião da distribuição referente ao encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pelo Gestor para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência abaixo definida, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.
Taxas do Fundo	Pelos serviços de administração é cobrada pelo Administrador do Fundo, mensalmente, a Taxa de Administração. A remuneração do Gestor é paga pelo Fundo, porém descontada da Taxa de Administração do Administrador. O Fundo não cobrará taxa de saída dos investidores. Poderá, no entanto, ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às emissões de cotas. Nesse sentido, poderá ser estabelecido um custo unitário de distribuição quando das emissões de cotas pelo Fundo, podendo esse custo unitário de distribuição ser utilizado para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das emissões de cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder. O Fundo não possui Taxa de Performance.
Assembleia Geral de Cotistas	Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

	I. 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e II. 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias. A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos Cotistas, eleito conforme artigo 40 do Regulamento. A convocação por iniciativa dos Cotistas ou do seu representante será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário. O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.
Destinação dos Recursos	Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão preponderantemente utilizados para aquisição dos Imóveis Alvo e dos Ativos Alvo do Fundo previstos no artigo 2º do Regulamento, observada a Política de Investimento do Fundo prevista no artigo 3º do Regulamento do Fundo.
Montante Total da Oferta	Montante total inicial de até R\$ 299.999.916,00 (duzentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e dezesseis reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço de R\$ 108,00 (cento e oito reais) por Cota, sem considerar (i) a possibilidade de colocação do Lote Adicional e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta, conforme descrito abaixo.
Quantidade de Cotas da Oferta	Montante inicial de até 2.777.777 (dois milhões, setecentos e setenta e sete mil, setecentos e setenta e sete) Cotas, sem considerar (i) a possibilidade de colocação do Lote Adicional e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta, conforme descrito abaixo.
Valor Inicial Unitário ou Preço de Emissão	R\$ 108,00 (cento e oito reais) por Cota. O Preço de Emissão foi fixado em observância ao disposto no inciso I do artigo 18 do Regulamento.

Valor Mínimo da Oferta	R\$ 50.000.004,00 (cinquenta milhões e quatro reais), em virtude da possibilidade de distribuição parcial, observado o disposto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400.
Regime de Distribuição das Cotas	As Cotas da Sétima Emissão serão distribuídas publicamente, nos termos da Instrução CVM nº 400, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Período de Colocação	Sem prejuízo do Período de Reserva, o período de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Ambiente em que será realizada a Oferta das Cotas do Fundo	A distribuição pública das Cotas da Sétima Emissão no mercado primário, sob regime de melhores esforços de colocação, será realizada em mercado de balcão não organizado.
Valor Mínimo ou Máximo de Aplicação	Não há.
Subscrição e Integralização das Cotas	No âmbito da Oferta, os Investidores que estejam interessados em investir em Cotas deverão realizar a subscrição das Cotas perante uma única Instituição Participante da Oferta, mediante (i) a assinatura do Pedido de Reserva antes da concessão do registro da Oferta pela CVM e (ii) do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento, após a divulgação do Anúncio de Início, observado o exercício do Direito de Preferência. No âmbito da presente Oferta as Cotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão.
Distribuição Parcial	Na Emissão de Cotas do Fundo será admitida a distribuição parcial das Cotas em se verificando a subscrição do Valor Mínimo da Oferta, no montante de R\$ 50.000.004,00 (cinquenta milhões e quatro reais). Os Cotistas e os Investidores interessados em adquirir Cotas no âmbito da Oferta poderão, quando do exercício do Direito de Preferência ou da assinatura dos respectivos Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição de Cotas, conforme o caso, condicionar a sua adesão à Oferta desde que seja distribuída (1) a totalidade das Cotas ofertadas, ou (2) a quantidade de Cotas equivalente ao Valor Mínimo da Oferta. Os Cotistas e os Investidores deverão indicar, adicionalmente, caso tenham optado pelo cumprimento da condição constante do item “(2)” anterior, o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no exercício do Direito de Preferência ou no respectivo Pedido de Reserva e Boletim de Subscrição, ou (ii) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término da Oferta, e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Na hipótese de não colocação da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta até o término do Período de Colocação, o exercício do Direito de Preferência ou os respectivos Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição em que tenha sido indicada a opção do item “(1)” acima serão automaticamente cancelados pelas Instituições Participantes da Oferta e os Cotistas e Investidores que eventualmente já tenham integralizado Cotas terão os recursos devolvidos, conforme abaixo. Caso os Cotistas ou os Investidores não façam a indicação

	acima mencionada na hipótese do item (2) acima, presumir-se-á o interesse do Cotista ou do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas. Até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao encerramento da oferta, caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder deverá divulgar um comunicado ao mercado informando o montante total das Cotas subscritas e integralizadas até então e informando aos Investidores e aos Cotistas sobre a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Cotistas e pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. A devolução dos recursos, caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, será realizada na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos Cotistas e aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Cotistas e pelos Investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados.
Local de Admissão e Negociação das Cotas da Sétima Emissão	As Cotas objeto da presente emissão serão registradas para negociação no mercado de mercado de balcão organizado, operacionalizado e administrado pela B3, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento. As Cotas da Sétima Emissão não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial. As Cotas da Sétima Emissão somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas da Sétima Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.
Público Alvo da Oferta	A Oferta tem como público alvo todo e qualquer investidor, considerando pessoas físicas e jurídicas, respeitadas eventuais vedações ao investimento em FII previstas na regulamentação em vigor, na data da divulgação deste Prospecto. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. As Instituições Participantes da Oferta são responsáveis pela verificação da compatibilidade do investimento nas Cotas e participação na Oferta e a apresentação de pedidos de investimento por seus respectivos clientes, especialmente no que se refere às disposições da Instrução CVM nº 539, bem como deverão assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo.
Inadequação de Investimento	O investimento em Cotas da Sétima Emissão não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os FII têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no

	mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco” a partir da página 43 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas da Sétima Emissão, antes da tomada de decisão de investimento.
Reservas	Durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores antes da concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM nº 400.
Pedido de Reserva	Cada formulário específico firmado por Investidores, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, a ser utilizado antes da concessão do registro da Oferta pela CVM, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta, observado o Direito de Preferência.
Período de Reserva	O período estipulado no Cronograma indicativo da Oferta, na página 37 deste Prospecto, o qual respeitará a quantidade de Cotas remanescentes após o Período de Preferência. Caso haja excesso de demanda, e desde que não inscritas todas as Cotas durante o Período de Preferência, será realizado o rateio das Cotas entre os Investidores que apresentaram Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição, conforme o caso, observados os Procedimentos de Distribuição estipulados a partir da página 21 deste Prospecto.
Exercício do Direito de Preferência	Será assegurado aos Cotistas do Fundo que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas na data de divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Cotas objeto da 7ª Emissão inicialmente ofertadas, na proporção do número de Cotas de sua titularidade na data de divulgação do Anúncio de Início. O Direito de Preferência em razão da presente Oferta não é aplicável às Cotas adquiridas no mercado secundário após a data de divulgação do Anúncio de Início (cotas ex direito de preferência). O percentual de Cotas objeto da 7ª Emissão a que cada Cotista tem o Direito de Preferência será calculado conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas objeto da 7ª Emissão. A quantidade máxima de Cotas a ser inscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas. Eventual arredondamento no número de Cotas a ser inscrito por Cotista, em função da aplicação do percentual acima, será realizado pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá valor mínimo de investimento para a subscrição de Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Preferência junto à B3 ou ao Escriturador, conforme previsto no Cronograma indicativo da Oferta, na página 37 deste Prospecto, por meio de seu respectivo agente de custódia,

observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, no seguinte endereço do Escriturador:

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano

CEP 01452-000 - São Paulo – SP

Telefone: (11) 3030-7177

Website: www.vortex.com.br

É permitido aos Cotistas negociar, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência com outros Cotistas ou com terceiros (cessionários), total ou parcialmente, e desde que em tempo hábil para que o respectivo cessionário possa exercê-lo, junto à B3 e/ou ao Escriturador, conforme previsto no Cronograma indicativo da Oferta, na página 37 deste Prospecto, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador. A integralização das Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador.

É recomendado, a todos os Cotistas, que entrem em contato com seus respectivos agentes de custódia, com antecedência, para informações sobre os procedimentos para manifestação do exercício e para cessão, a título oneroso ou gratuito, de seu Direito de Preferência.

Durante o Período de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas, o qual não será negociável até a obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em Cota depois de, cumulativamente, ser divulgado o Anúncio de Encerramento e ser obtida a autorização da B3 para negociação das Cotas. Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa no período. Não serão restituídos aos Cotistas e aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Cotistas e pelos Investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Não haverá a possibilidade de subscrição de sobras e montante adicional pelos cotistas na presente Oferta.

Procedimentos de Distribuição

As Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas, em regime de melhores esforços de colocação, para o Montante Total da Oferta (inclusive para as Cotas do Lote Adicional), durante o Período de Colocação.

Será realizada a distribuição pública de, inicialmente, até 2.777.777 (dois milhões, setecentos e setenta e sete mil, setecentos e setenta e sete) Cotas da 7ª Emissão do Fundo, ao preço unitário inicial de R\$ 108,00 (cento e oito reais) por Cota, sem considerar (i) a possibilidade de colocação do Lote Adicional e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta, conforme descrito abaixo.

O Montante Total da Oferta, poderá ser acrescido de Cotas Adicionais em até 20% (vinte por cento), conforme decisão exclusiva do Administrador do Fundo, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo §2º, da Instrução CVM nº 400. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

A Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, com distribuição parcial das Cotas, desde que tenham sido subscritas e integralizadas Cotas representativas de, no mínimo, o Valor Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.

Haverá o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva recebidos, observado o Direito de Preferência, para verificar se o Valor Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em que quantidade, das Cotas do Lote Adicional.

Sem prejuízo do Período de Reserva, o Período de Colocação será de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a distribuição de Cotas, conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no § 3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que as Instituições Participantes da Oferta deverão assegurar: (i) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus clientes, nos termos da Instrução CVM nº 539; (ii) o tratamento justo e equitativo aos Investidores; (iii) que os representantes de venda das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplar do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder; e (iv) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de pedidos de reservas.

Após a divulgação do Prospecto Preliminar e do Aviso ao Mercado serão realizadas apresentações para potenciais Investidores antes da concessão do registro da Oferta pela CVM.

Sem prejuízo da divulgação do Prospecto Preliminar e do Aviso ao Mercado, a qual se dará em 5 (cinco) dias úteis antes do início do Período de Reserva, a efetiva colocação pública das Cotas somente terá início após (a) a

concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores e após o encerramento do exercício do Direito de Preferência.

Os Investidores que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva e no Boletim de Subscrição a sua condição de Pessoa Vinculada. Será vedada a colocação das Cotas junto a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas caso haja excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta. Observados os demais procedimentos previstos no Prospecto, as ordens de subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas poderão ser acatadas durante o Período de Reserva. Para mais informações, ver seção *“Fatores de Risco – Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta”* na página 61 deste Prospecto.

A integralização das Cotas objeto do Direito de Preferência será realizada na “Data de Liquidação do Direito de Preferência” prevista no Cronograma indicativo da Oferta, na página 37 deste Prospecto.

Os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante uma única Instituição Participante da Oferta, mediante a assinatura do Pedido de Reserva e do Boletim de Subscrição, observado o Direito de Preferência, sendo certo que a integralização das Cotas objeto dos Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição será realizada na Data de Liquidação Financeira imediatamente posterior ao Período de Reserva, conforme Cronograma indicativo da Oferta, de acordo com o Preço de Emissão da Cota.

Caso a totalidade dos Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição realizados por Investidores não exceda a quantidade de Cotas objeto da Oferta, não haverá rateio, sendo que todos os Investidores que participarem da Oferta serão integralmente atendidos em seus pedidos.

Caso haja excesso de demanda, os Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição serão alocados aos Investidores seguindo o critério de rateio, conforme a demanda, sendo certo que todos os Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição serão levados em consideração para os fins do rateio, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas:

(a) os pedidos de subscrição serão atendidos por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores que tiverem realizado pedidos de subscrição, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e Boletim de Subscrição e desconsiderando-se as frações de Cotas, até o montante máximo individual de 185 (cento e oitenta e cinco) Cotas, equivalentes a R\$ 19.980,00 (dezenove mil e novecentos e oitenta reais) (**“Montante Máximo de Rateio”**). O Montante Máximo de Rateio poderá ser reduzido a exclusivo critério do Coordenador Líder, caso a quantidade de Cotas que vierem a ser objeto dos Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição firmados pelos Investidores assim justifique, sendo assegurado que tal redução será aplicável a todos os Investidores; e

	(b) uma vez atendido o critério descrito no subitem “a”, acima, caso ainda restem Cotas a serem distribuídas, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que superarem o Montante Máximo de Rateio, observando-se o montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição e não alocado aos Investidores tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Cotas. Caso o rateio resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração. Conforme o disposto no artigo 55 da Instrução CVM nº 400, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade das Cotas inicialmente ofertadas, será vedada a colocação das Cotas em quaisquer Pessoas Vinculadas e seus Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição serão automaticamente cancelados. Caso o Investidor condicione sua adesão, nos termos do respectivo Pedido de Reserva ou dos Boletins de Subscrição, a que haja subscrição do Valor Mínimo da Oferta, o Investidor receberá uma quantidade de Cotas equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuído e o número de Cotas originalmente ofertado, conforme previsto no artigo 31 da Instrução CVM nº 400, sendo que o procedimento previsto neste parágrafo deverá ser realizado conforme os procedimentos operacionais estipulados pela B3. A integralização das Cotas subscritas durante Período de Reserva será realizada na Data de Liquidação Financeira imediatamente posterior ao Período de Reserva, conforme Cronograma da Oferta, sendo que a liquidação da Oferta ocorrerá exclusivamente de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As eventuais liquidações financeiras que venham a ocorrer após a Data de Liquidação Financeira prevista no Cronograma indicativo da Oferta, na página 37 deste Prospecto, serão realizadas junto ao Escriturador do Fundo, em datas a serem definidas pelo Administrador em conjunto com o Coordenador Líder, devendo os Investidores interessados em adquirir tais Cotas remanescentes do Fundo após a Data de Liquidação Financeira prevista no Cronograma indicativo da Oferta, na página 37 deste Prospecto, contatar diretamente o Coordenador Líder.
Divulgação de Informações sobre a Oferta	Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores indicadas no artigo 54-A da Instrução CVM nº 400.
Coordenador Líder	Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada.
Administrador	Banco Ourinvest S.A., acima qualificado.
Gestor e Estruturador	Ourinvest Asset Gestora de Recursos Ltda., acima qualificada.
Escriturador	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada.
Assessores Legais	NFA Advogados.

2. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

As Cotas da Sétima Emissão serão distribuídas mediante oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400, sob o regime de melhores esforços de colocação, em mercado de balcão não organizado, sob a coordenação do Coordenador Líder, em condições que assegurem tratamento equitativo aos destinatários e aceitantes da Oferta.

A 7ª Emissão compreende inicialmente 2.777.777 (dois milhões, setecentos e setenta e sete mil, setecentos e setenta e sete) Cotas, com valor unitário de R\$108,00 (cento e oito reais), na Data de Liquidação Financeira, totalizando o montante inicial de até R\$ 299.999.916,00 (duzentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e dezesseis reais), as quais são objeto da presente Oferta, que é regida pela Instrução CVM nº 400, sem considerar o Lote Adicional de Cotas. Não será admitido lote suplementar na presente Oferta.

O Preço de Integralização é de R\$108,00 (cento e oito reais), nos termos do artigo 18 do Regulamento.

Sem prejuízo do Período de Reserva, após a concessão do registro da Oferta pela CVM, a publicação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto Definitivo e após o encerramento do exercício do Direito de Preferência, as Instituições Participantes da Oferta intermediarão a distribuição pública das Cotas, nos termos da Instrução CVM nº 400.

Autorizações

A Sétima Emissão e a presente Oferta foram autorizadas por meio da Assembleia Geral de Cotistas realizada em 02 de setembro de 2019, cuja ata foi registrada no 3º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 9.035.103, em 06 de setembro de 2019.

Valor Total da Emissão

O valor total inicial de até R\$ 299.999.916,00 (duzentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e dezesseis reais), na Data de Emissão.

Valor Mínimo da Oferta

R\$ 50.000.004,00 (cinquenta milhões e quatro reais), na Data de Emissão, sendo que caso tal montante não seja atingido, a Oferta será cancelada e os Cotistas e Investidores que eventualmente já tenham integralizado Cotas terão os recursos devolvidos.

Quantidade de Cotas Objeto da Oferta

Será realizada a distribuição pública inicial de até 2.777.777 (dois milhões, setecentos e setenta e sete mil e setecentos e setenta e sete) Cotas da Sétima Emissão do Fundo, ao preço unitário inicial de R\$ 108,00 (cento e oito reais) por Cota, sem considerar (i) a possibilidade de colocação de Lote Adicional, e (ii) a possibilidade de distribuição parcial da Oferta.

Valores Mínimo, Máximo e Limites de Aplicação em Cotas da Sétima Emissão do Fundo

Não há valor mínimo ou máximo para aplicação em Cotas da Sétima Emissão do Fundo.

Cotas Adicionais

Até 555.555 (quinhentos e cinquenta e cinco mil, quinhentos e cinquenta e cinco) Cotas.

Cotas de Lote Suplementar

Não haverá lote suplementar na presente Oferta.

Data do Início da Oferta

Sem prejuízo da divulgação do Prospecto Preliminar e do Aviso ao Mercado, que se dará em 5 (cinco) dias úteis antes do início do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta e do Prospecto Definitivo.

Liquidação financeira da Oferta

Os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão fazê-la perante uma única Instituição Participante da Oferta, mediante a assinatura do Pedido de Reserva e do Boletim de Subscrição, sendo certo que a integralização das Cotas objeto dos Pedidos de Reserva e dos Boletins de Subscrição será realizada na Data de Liquidação Financeira imediatamente posterior ao Período de Reserva, conforme Cronograma indicativo da Oferta, de acordo com o Preço de Emissão da Cota.

Tipo de Fundo

Fundo fechado, não sendo permitido o resgate de Cotas.

Número de Séries

Série única

Público Alvo

A presente Oferta é destinada a todo e qualquer investidor, considerando pessoas físicas e jurídicas, respeitadas eventuais vedações ao investimento em FII previstas na regulamentação em vigor, na data da divulgação deste Prospecto. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

As Instituições Participantes da Oferta são responsáveis pela verificação da compatibilidade do investimento nas Cotas e participação na Oferta e a apresentação de pedidos de investimento por seus respectivos clientes, especialmente no que se refere às disposições da Instrução CVM nº 539, bem como deverão assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo.

Direitos, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, com forma nominativa e escritural, e são registradas em contas individualizadas mantidas pelo Administrador em nome dos respectivos titulares. Cada Cota corresponde a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, sendo que não é permitido o resgate de Cotas pelos Cotistas. As Cotas são admitidas à negociação no mercado de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3, sob o ticker OULG11B. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como, não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Período de Colocação

Sem prejuízo do Período de Reserva, o período de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Pedidos de Reserva

Durante o Período de Reserva, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher o Pedido de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observado o Direito de Preferência, e apresentá-lo a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores deverão indicar, obrigatoriamente, no seu respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Exercício do Direito de Preferência

Conforme procedimento para “*Exercício do Direito de Preferência*” previsto a partir da página 29 no “Sumário da Oferta” deste Prospecto, será assegurado aos Cotistas do Fundo que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, o Direito de Preferência na subscrição das Cotas objeto da 7ª Emissão inicialmente ofertadas, na proporção do número de Cotas de sua titularidade na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta. O Direito de Preferência em razão da presente Oferta não é aplicável às Cotas adquiridas no mercado secundário após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta (cotas ex direito de preferência). **OS COTISTAS ATUAIS QUE NÃO SUBSCREVEREM COTAS DA 7ª EMISSÃO PODERÃO TER O VALOR PATRIMONIAL DE SUAS COTAS DILUÍDO. PARA QUE NÃO HAJA DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO NO PATRIMÔNIO DO FUNDO, OS COTISTAS DEVERÃO ACOMPANHAR AS NOVAS EMISSÕES DE COTAS DO FUNDO, CONFORME “RISCO DE DILUIÇÃO DECORRENTE DE NOVAS EMISSÕES DE COTAS” PREVISTO NA PÁGINA 54 DO PROSPECTO.** Não haverá a possibilidade de subscrição de sobras e montante adicional pelos cotistas na presente Oferta.

A integralização das Cotas objeto do Direito de Preferência será realizada na “Data de Liquidação do Direito de Preferência” prevista no Cronograma indicativo da Oferta, na página 37 deste Prospecto.

Plano de Distribuição e Subscrição das Cotas

Conforme os “*Procedimentos de Distribuição*” descritos a partir da página 21 no “Sumário da Oferta” deste Prospecto, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas, em regime de melhores esforços de colocação, para o Montante Total da Oferta (inclusive para as Cotas do Lote Adicional), durante o Período de Colocação.

Integralização das Cotas e Procedimento de Liquidação da Oferta

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

A integralização das Cotas subscritas será realizada na Data de Liquidação Financeira imediatamente posterior ao Período de Reserva, conforme Cronograma indicativo da Oferta, sendo que a Liquidação da Oferta ocorrerá exclusivamente de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As eventuais liquidações financeiras que venham a ocorrer após a Data de Liquidação Financeira prevista no Cronograma indicativo da Oferta, na página 37 deste Prospecto, serão realizadas junto ao Escriturador do Fundo, em datas a serem definidas pelo Administrador em conjunto com o Coordenador Líder, devendo os Investidores interessados em adquirir tais Cotas remanescentes do Fundo após a Data de Liquidação Financeira prevista no Cronograma indicativo da Oferta, na página 37 deste Prospecto, contatar diretamente o Coordenador Líder. Não será concedido qualquer tipo de desconto ou realizado qualquer tipo de repasse pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Caso, na Data de Liquidação Financeira prevista no Cronograma indicativo da Oferta, na página 37 deste Prospecto, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha do Investidor (“**Falha**”), o Investidor poderá, sujeito à concordância do Coordenador Líder, integralizar as Cotas objeto da Falha junto ao Administrador, no dia útil imediatamente posterior à referida Data de Liquidação Financeira. Na hipótese de Falha e da não integralização das Cotas pelo Investidor a partir da respectiva Data de Liquidação Financeira, o Coordenador Líder poderá transferir as Cotas para outro(s) Investidor(es) e/ou permitir a subscrição por qualquer instituição participante da Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder e a integralização de tais Cotas objeto da Falha será realizada pelo Preço de Emissão da Cota, hipótese em que o Investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo Investidor ou da respectiva instituição participante da Oferta que subscrever e integralizar tais Cotas. O Coordenador Líder poderá aceitar novas subscrições até que seja colocada a totalidade das Cotas da Sétima Emissão ou até o término do Período de Colocação, o que ocorrer primeiro.

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

Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa no período. Não serão restituídos aos Cotistas e aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Cotistas e pelos Investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Sem prejuízo do Período de Reserva, as Cotas deverão ser totalmente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação, observado o Período de Preferência, e caso a quantidade de Cotas equivalente ao Valor Mínimo da Oferta não seja subscrita e integralizada até o fim do Período de Colocação a Oferta será cancelada pelo Coordenador Líder e os Cotistas e Investidores que eventualmente já tenham integralizado Cotas terão os recursos devolvidos.

Até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao encerramento da Oferta, caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder deverá divulgar um comunicado ao mercado informando o montante total das Cotas subscritas e integralizadas até então e informando aos Cotistas e aos Investidores sobre a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Cotistas e pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. A devolução dos recursos, caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, será realizada na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos Cotistas e aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Quando da divulgação do Anúncio de Encerramento, o Coordenador Líder deverá informar o total de Cotas distribuídas e o montante total captado pelo Fundo em razão das Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta e na hipótese de distribuição parcial, informar aos Cotistas e aos Investidores que condicionaram a sua adesão à Oferta à distribuição da totalidade das Cotas ofertadas (i) sobre o cancelamento automático dos respectivos Direitos de Preferência ou dos respectivos Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição; e (ii) a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Cotistas e pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

O Cotista e o Investidor que, no ato de exercício do Direito de Preferência ou da celebração do Pedido de Reserva e Boletim de Subscrição, condicionar a sua adesão à Oferta a subscrição do Valor Mínimo da Oferta, será informado (a) de que recebeu a totalidade das Cotas indicadas no exercício do Direito de Preferência ou no respectivo Pedido de Reserva e Boletim de Subscrição ou (b) de que recebeu a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o término da Oferta e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta e sobre a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos Cotistas e pelos Investidores, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Caso o Cotista ou o Investidor tenha condicionado a sua adesão à Oferta, desde que seja subscrito o Valor Mínimo da Oferta, mas não tenham feito a indicação mencionada na hipótese do item (b) acima, será presumido o interesse do Cotista ou do Investidor em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas. As Cotas que não forem ofertadas em função da distribuição parcial serão canceladas pelo Administrador. A devolução dos recursos aos Cotistas e aos Investidores prevista neste item será realizada sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com a dedução de valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes.

Inadequação de Investimento

O INVESTIMENTO EM COTAS DA SÉTIMA EMISSÃO NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ, TENDO EM VISTA QUE OS FII ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO. ALÉM DISSO, OS FII TÊM A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SENDO QUE OS SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM REALIZAR A VENDA DE SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PORTANTO, OS INVESTIDORES DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 43 DESTE PROSPECTO, QUE CONTÉM A DESCRIÇÃO DE CERTOS RISCOS QUE ATUALMENTE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS DA SÉTIMA EMISSÃO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro da Oferta na CVM que resultem em aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 400. Adicionalmente, o Fundo poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta com o fim de melhorar os seus termos e condições em favor dos Cotistas e dos Investidores, nos termos do artigo 25, parágrafo 3º, da Instrução CVM nº 400.

Caso o requerimento de modificação nas condições da Oferta seja aceito pela CVM, o Período de Colocação poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Cotistas e aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, inclusive por meio de anúncio de retificação a ser divulgado pelo Coordenador Líder nos mesmos veículos utilizados para a divulgação da Oferta.

Os Cotistas e os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Cotistas e os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. Cada Instituição Participante da Oferta deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Na hipótese de desistência, modificação, suspensão e cancelamento da Oferta, serão restituídos integralmente aos Cotistas e aos Investidores aceitantes todos os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Cotas ofertadas, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados da data do comunicado ao mercado ou da data do encerramento da Oferta, conforme o caso. A devolução será realizada na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos Cotistas e aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Suspensão e Cancelamento da Oferta

A CVM (i) poderá, a qualquer tempo, suspender ou cancelar a Oferta, se estiver processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM nº 400 ou do registro que tiver concedido ou for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após concedido o respectivo registro; ou (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação sanável de regulamentos, nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 400.

O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo esse prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão da Oferta, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

O Fundo deverá informar os Cotistas e os Investidores que já tiverem aceitado a Oferta sobre sua suspensão ou cancelamento. No caso de suspensão, deverá ser facultada a esses Cotistas e Investidores a possibilidade de revogar a sua aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação de comunicação pelo Coordenador Líder. Nos termos do artigo 20, parágrafo único, da Instrução CVM nº 400, todos os Cotistas e Investidores que tiverem aceitado a Oferta, no caso de seu cancelamento, e Cotistas e os Investidores que tiverem revogado a sua aceitação à Oferta, no caso de sua suspensão, terão direito à restituição integral dos valores eventualmente depositados em contrapartida ao investimento nas Cotas, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos Cotistas e aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos Cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da divulgação do anúncio de retificação, que será realizado na página da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, no caso de cancelamento da Oferta, ou do pedido expresso de revogação de suas ordens de investimento, no caso de suspensão da Oferta.

Regime de Distribuição das Cotas do Fundo

A distribuição de Cotas será liderada e realizada, em regime de melhores esforços, pelo Coordenador Líder em conjunto com as Instituições Participantes da Oferta.

A Oferta poderá ser encerrada pelo Coordenador Líder, com distribuição parcial das Cotas desde que tenham sido subscritas e integralizadas Cotas representativas o do Valor Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador. As Instituições Participantes da Oferta não são responsáveis pela subscrição e integralização de eventual saldo de Cotas que não seja subscrito e integralizado no âmbito da Oferta.

Contrato de Garantia de Liquidez

Não há e nem será constituído fundo para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, firmado entre o Coordenador Líder, o Estruturador e o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Administrador contratará o Coordenador Líder para liderar e realizar, em regime de melhores esforços, a distribuição de Cotas e o Estruturador para estruturar a Sétima Emissão do Fundo. O Contrato de Distribuição estará disponível na sede do Administrador a partir da divulgação do Anúncio de Início.

O Coordenador Líder poderá convidar as Instituições Contratadas para auxiliar na distribuição das Cotas da sétima emissão do Fundo.

Destinação de Recursos

Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão preponderantemente aplicados para a aquisição dos Imóveis Alvo e dos Ativos Alvo previstos no artigo 2º do Regulamento, observada a Política de Investimento do Fundo prevista no artigo 3º do Regulamento.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de distribuição parcial da Oferta. À parte da Oferta, não haverá outras fontes de recursos voltadas à consecução da Política de Investimentos do Fundo prevista no artigo 3º do Regulamento.

O Fundo é classificado como FII de Renda Gestão Ativa e tem como segmento de atuação: Imóveis de Logística. O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida a seguir, preponderantemente, por meio de: (i) aquisição, venda, arrendamento ou locação (inclusive sob o regime de build-to-suit) dos Imóveis Alvo, prontos ou em fase final de construção, em todo o território nacional; (ii) securitização de créditos imobiliários decorrentes de operações envolvendo os Imóveis Alvo. Sem prejuízo de ser o objetivo primordial do Fundo o investimento em Imóveis Alvo, o Fundo também poderá realizar investimentos nos seguintes títulos e valores mobiliários, respeitadas as exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no Regulamento: (a) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (b) LH; (c) LCI; (d) CRI; (e) e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida – LIG.

O Fundo tem por política básica realizar investimentos em Imóveis Alvo e Ativos Alvo, objetivando, fundamentalmente: (I) preponderantemente, locação e/ou arrendamento dos Imóveis Alvo adquiridos pelo Fundo, incluindo a securitização de créditos imobiliários decorrentes de operações envolvendo os Imóveis Alvo; (II) a compra e venda de Imóveis Alvo e/ou direitos reais sobre Imóveis Alvo; e (III) auferir rendimentos e ganho de capital advindos dos Ativos Alvo.

As (i) aquisições e alienações dos Ativos Alvo da carteira do Fundo e (ii) Aplicações Financeiras serão realizadas, respectivamente, pelo Administrador e pelo Gestor, observadas as atribuições definidas no contrato de gestão e no Regulamento, devendo, ademais, respeitar os seguintes requisitos específicos: (A) em relação às cotas de outros fundos de investimento imobiliário e aos demais títulos e valores mobiliários, tais títulos e valores mobiliários deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil; (B) os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o § 5º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472 não se aplicam aos ativos financeiros de (a) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (b) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e (c) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e (C) sem prejuízo do disposto no item (B) acima, o FUNDO não investirá quantia superior a 10% (dez por cento) do patrimônio em apenas um determinado fundo de investimento imobiliário ou uma mesma emissão de CRI.

Observadas as disposições deste Regulamento e da regulamentação aplicável, o Administrador, independentemente de prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, (i) realizará as aquisições e alienações dos Ativos Alvo da carteira do Fundo, sob o aconselhamento do Gestor; e (ii) delegará poderes ao Gestor para a realização de Aplicações Financeiras.

O Fundo poderá, eventualmente, deter outros imóveis, que não os Imóveis Alvo, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, inclusive, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo.

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

Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta

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

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à CVM, à sede do Administrador, do Coordenador Líder ou à B3 nos endereços indicados abaixo, e poderão obter as versões eletrônicas do Regulamento e do Prospecto por meio dos websites do Administrador, do Coordenador Líder, da CVM, ou da B3 abaixo descritos, sendo que o Prospecto se encontra à disposição dos investidores na CVM para consulta e reprodução apenas:

Administrador

Banco Ourinvest S.A.

Avenida Paulista, nº 1.728, 1º, 2º, 4º e 11º andares,

CEP 01310-919 São Paulo – SP

Tel.: (11) 4081-4444

Fax: (11) 4081-4443

E-mail: fundos.imobiliarios@ourinvest.com.br

Website: <https://www.ourinvest.com.br/fii/ourinvest-logistica> (neste website selecionar a opção “Prospecto” e em seguida clicar na versão mais recente do Prospecto Preliminar).

Coordenador Líder

Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Avenida Paulista, 1728 – sobreloja, Bela Vista,

CEP 01310-919 - São Paulo – SP

At.: Fernando Mett Fridman

Tel.: (11) 4081-4444

Fax: (11) 4081-4566

E-mail: ofertaspublicas@ourinvest.com.br

Website: <https://www.ourinvest.com.br/fii/ourinvest-logistica> (neste website selecionar a opção “Prospecto” e em seguida clicar na versão mais recente do Prospecto Preliminar).

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares

CEP 20050-901, Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 3545-8686

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340

2º, 3º e 4º andares

CEP 01333-010, São Paulo – SP

Tel.: (11) 2146-2000

Website: www.cvm.gov.br (para acessar o Prospecto, neste website acessar “Informações de Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, selecionar “Quotas de Fundo Imobiliário”, localizar o “Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística”, e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”)

Ambiente de Negociação

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

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

CEP 01010-901, São Paulo – SP

Website: <http://www.b3.com.br/> neste website acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas Públicas / Saiba Mais > Ofertas em andamento > Fundos> “Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística – 7ª Emissão”, e, então, localizar o documento requerido.

Histórico das Cotações das Cotas e Volume Negociado na B3

As cotas da 1ª a 6ª emissão do Fundo começaram a ser negociadas no mercado de balcão organizado da B3 em 14 de Novembro de 2018 sob o código “PDDA11B” (em 02 de Maio de 2019, o código de negociação foi alterado para o código “OULG11B”).

As tabelas a seguir indicam os valores mensais, trimestrais e anuais de negociação máxima, mínima e de fechamento.

Cotações mensais				
Valor de negociação por cota (em Reais)				
Data	Máx	Média	Min	Fech
Nov/18 ⁽¹⁾	100,00	100,00	100,00	100,00
Dez/18	100,00	98,92	94,00	100,00
Jan/19	105,00	98,67	94,15	105,00
Fev/19	105,00	104,17	102,10	104,50
Mar/19	104,00	103,08	100,57	102,98
Abr/19	106,99	103,87	101,99	106,50
Mai/19	109,99	103,98	102,83	109,00
Jun/19	120,00	105,73	103,50	106,00
Jul/19	123,10	112,89	107,00	114,20
Ago/19	125,00	118,28	110,01	116,00
Set/19	117,24	116,24	111,10	115,85
Out/19	116,00	114,02	111,17	113,50

Fonte: [B]³

(1) As cotas da 1ª a 6ª emissão do Fundo começaram a ser negociadas no mercado de balcão organizado da B3 em 14 de Novembro de 2018.

Cotações Trimestrais				
Valor de negociação por cota (em Reais)				
Data	Máx	Média	Min	Fech
Nov/18 ⁽¹⁾ a Jan/19	105,00	98,86	94,00	105,00
Fev/19 a Abr/19	106,99	103,59	100,57	106,50
Mai/19 a Jul/19	123,10	106,50	102,83	114,20
Ago/19 a Out/2019	125,00	115,33	110,01	113,50

Fonte: [B]³

(1) As cotas da 1ª a 6ª emissão do Fundo começaram a ser negociadas no mercado de balcão organizado da B3 em 14 de Novembro de 2018.

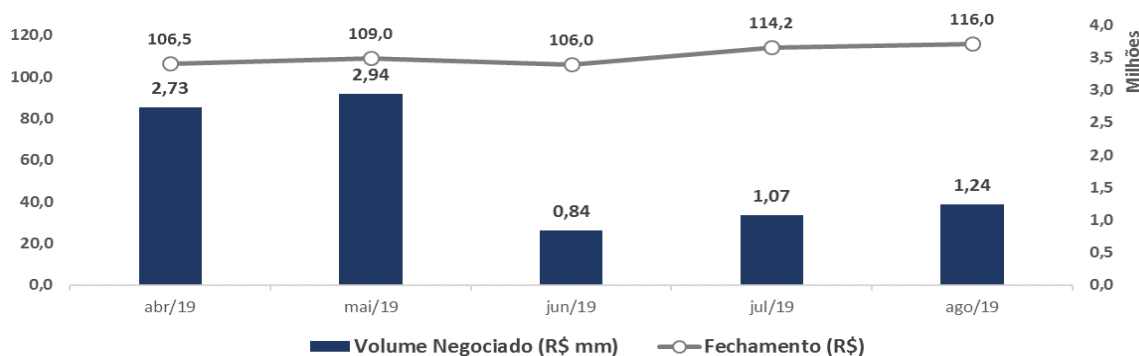
Cotações Anuais				
Valor de negociação por cota (em Reais)				
Data	Máx	Média	Min	Fech
Nov/18 a Dez/18	100,00	98,92	94,00	100,00
Jan/19 a Out/19	125,00	107,28	94,15	113,50

Fonte: [B]³

(1) As cotas da 1ª a 6ª emissão do Fundo começaram a ser negociadas no mercado de balcão organizado da B3 em 14 de Novembro de 2018.

Não ocorreram ofertas públicas de cotas pelo Fundo nos meses previstos na tabela acima. O Administrador apura mensalmente os resultados do Fundo, até o 10º dia útil do mês subsequente (“**Data de Apuração**”) ao mês objeto da apuração, e poderá distribuir aos Cotistas, até o 15º dia útil do mês da Data de Apuração, o lucro auferido, apurado segundo o regime de caixa, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. As negociações de Cotas “*ex-direitos*” ocorrem a partir do dia útil posterior a cada Data de Apuração, nos termos do §3º do artigo 20 do Regulamento.

O gráfico a seguir o desempenho do Fundo no mercado secundário de até agosto de 2019.



Fonte: [B]³

Cronograma Indicativo da Oferta

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾
1.	Pedido de Registro da Oferta na CVM	13/09/2019
2.	Divulgação do Prospecto Preliminar e Aviso ao Mercado	07/11/2019
3.	Período de Reserva	de 14/11/2019 a 17/12/2019
4.	Obtenção do Registro da Oferta	22/11/2019
5.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	25/11/2019
6.	Divulgação do Anúncio de Início da Oferta	25/11/2019
7.	Início de negociação e exercício do Direito de Preferência	27/11/2019
8.	Término da negociação do Direito de Preferência na B3	03/12/2019
9.	Encerramento do Exercício do Direito de Preferência na B3	09/12/2019
10.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriurador	10/12/2019
11.	Encerramento do Direito de Preferência no Escriurador	10/12/2019
12.	Liquidação do Direito de Preferência	10/12/2019
13.	Consolidação e Rateio dos Pedidos de Reserva	18/12/2019
14.	Data de Liquidação Financeira ⁽²⁾	23/12/2019
15.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 06 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Início.

⁽¹⁾ Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações, a critério do Coordenador Líder ou de acordo com os regulamentos da B3. Após a obtenção do registro da Oferta, qualquer modificação no cronograma da Oferta deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos Artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400.

⁽²⁾ Caso, na Data de Liquidação Financeira prevista no Cronograma indicativo da Oferta as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha do Investidor ("Falha"), o Investidor poderá, sujeito à concordância do Coordenador Líder, integralizar as Cotas objeto da Falha junto ao Administrador, no dia útil imediatamente posterior à referida Data de Liquidação Financeira. Na hipótese de Falha e da não integralização das Cotas pelo Investidor a partir da respectiva Data de Liquidação Financeira, o Coordenador Líder poderá transferir as Cotas para outro(s) Investidor(es) e/ou permitir a subscrição por qualquer instituição participante da Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder e a integralização de tais Cotas objeto da Falha será realizada pelo Preço de Emissão da Cota, hipótese em que o Investidor inadimplente será automaticamente excluído da Oferta e suas respectivas Cotas transferidas para a titularidade do respectivo Investidor ou da respectiva instituição participantes da Oferta que subscrever e integralizar tais Cotas. O Coordenador Líder poderá aceitar novas subscrições até que seja colocada a totalidade das Cotas da Sétima Emissão ou até o término do Período de Colocação, o que ocorrer primeiro.

⁽³⁾ A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.

⁽⁴⁾ As ordens de subscrição realizadas pelas Pessoas Vinculadas poderão ser acatadas no Período de Reserva mas caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, hipótese em que serão automaticamente cancelados todos e quaisquer pedidos de subscrição de Cotas de Pessoas Vinculadas.

⁽⁵⁾ O Cronograma da Oferta estipula apenas uma Data de Liquidação Financeira, sendo que eventuais novos períodos de alocação das ordens e respectivas datas de liquidação financeira serão informados pelo Coordenador Líder à B3 e ao mercado em geral por meio da divulgação de comunicado(s) ao mercado.

As Cotas objeto da presente Oferta somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas objeto da presente Oferta, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Posição Patrimonial do Fundo

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Cotas da 7ª emissão do Fundo, é a seguinte:

Data Base:	31/07/2019
PL Posição	R\$ 90.361.663,05
Qtde. Cota	1.061.694
PU Cota Patrimonial	R\$ 85,11

A posição patrimonial do Fundo de acordo com a tabela acima, após a emissão das Cotas da 7ª Emissão do Fundo, seria a seguinte:

Cenário	Valor acrescido	Quantidade de cotas emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a Captação dos Recursos da 7ª Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da 7ª Emissão (*) (R\$)
Cenário 1	R\$ 50.000.004,00	462.963	1.524.657	138.154.079,87	90,61
Cenário 2	R\$ 299.999.916,00	2.777.777	3.839.471	379.516.489,93	98,85
Cenário 3	R\$ 359.999.899,20	3.333.332	4.395.026	437.485.409,17	99,54

Cenário 1: Considerando o Valor Mínimo da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Total da Oferta

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Total da Oferta, acrescido do Lote Adicional

Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de julho de 2019 acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários, segue abaixo o demonstrativo do custo da distribuição pública das Cotas da Sétima Emissão do Fundo.

Demonstrativo do Custo da Distribuição Pública das Cotas da Sétima Emissão do Fundo

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Custos da Oferta⁽¹⁾⁽²⁾	Custo Total Cenário 1⁽⁴⁾	Custo Total Cenário 2⁽⁴⁾	Custo Total Cenário 3⁽⁴⁾
Divulgação da Oferta, apresentações a potenciais investidores, impressão de exemplares do Prospecto e Publicações Legais	110.000,00	110.000,00	110.000,00
Comissão de Distribuição	1.425.000,11	7.549.997,90	9.049.997,48
Impostos Sobre a Comissão de Distribuição	152.199,79	806.391,59	966.601,83
Comissão de Estruturação	125.000,01	1.499.999,58	1.799.999,50
Impostos Sobre a Comissão de Estruturação	20.772,60	249.271,07	299.125,28
Assessor Legal	111.150,00	111.150,00	111.150,00
Registro em Cartório	40.000,00	40.000,00	40.000,00
Taxa para registro na CVM	150.000,01	317.314,36	317.314,36
Taxa de registro na Anbima	5.000	5.000	5.000
Taxa de análise e distribuição na B3	64.310,64	151.810,61	172.810,60
Total dos custos	2.203.433,16	10.840.935,10	12.871.999,06

⁽¹⁾ Valores com arredondamento de casas decimais.

⁽²⁾ Os valores referentes aos impostos incidentes sobre a remuneração de distribuição e estruturação da Oferta serão arcados pelo Fundo conforme valores estabelecidos na tabela acima. As demais despesas previstas na tabela acima poderão ser acrescidas de tributos ("gross-ups") e custos com impostos inerentes à operação do Fundo.

⁽³⁾ Cenário 1: Considerando o Valor Mínimo da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Total da Oferta

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Total da Oferta, acrescido do Lote Adicional

O conflito de interesse existente em decorrência do fato de serem pessoas do mesmo grupo econômico, o Coordenador Líder, o Estruturador da Oferta e o Administrador do Fundo, foi objeto de aprovação pelos Cotistas do Fundo na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 02 de setembro de 2019, cuja ata foi registrada no 3º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 9.035.103, em 06 de setembro de 2019.

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 31 de agosto de 2019 sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior aquele apontado na tabela acima.

Demonstrativo dos Custos da Oferta:

Custos da Oferta⁽¹⁾⁽²⁾	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% sobre o Total da Oferta	% sobre o mínimo da Oferta
Divulgação da Oferta, apresentações a potenciais investidores, impressão de exemplares do Prospecto e Publicações Legais	110.000,00	0,04	0,04%	0,22%
Comissão de Distribuição	7.549.997,90	2,72	2,52%	2,85%
Impostos Sobre a Comissão de Distribuição	806.391,59	0,29	0,27%	0,30%
Comissão de Estruturação	1.499.999,58	0,54	0,50%	0,25%
Impostos Sobre a Comissão de Estruturação	249.271,07	0,09	0,08%	0,04%
Assessor Legal	111.150,00	0,04	0,04%	0,22%
Registro em Cartório	40.000,00	0,01	0,01%	0,08%
Taxa para registro na CVM	317.314,36	0,11	0,11%	0,30%
Taxa de registro na Anbima	5.000	0,002	0,002%	0,01%
Taxa de análise e distribuição na B3	151.810,61	0,05	0,05%	0,13%
Total dos custos	10.840.935,10	3,90	3,61%	4,41%

⁽¹⁾ Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.

⁽²⁾ Os valores referentes aos impostos incidentes sobre a remuneração de distribuição e estruturação da Oferta serão arcados pelo Fundo conforme valores estabelecidos na tabela acima. As demais despesas previstas na tabela acima poderão ser acrescidas de tributos ("gross-ups") e custos com impostos inerentes à operação do Fundo.

Regras de Tributação do Fundo e dos Cotistas do Fundo

O tratamento tributário aplicável ao Fundo e aos Cotistas pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

IOF/Títulos

O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("Decreto nº 6.306"), sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das Cotas; (ii) na alienação de Cotas a terceiros; e (iii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Cumprando-se que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Não há incidência de Imposto de Renda na Fonte na hipótese de alienação de Cotas a terceiro para qualquer beneficiário (pessoa física ou jurídica), devendo o cotista apurar o imposto, observando as regras de ganho de capital.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica.

Cotistas do Fundo Residentes no Exterior

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução CMN nº 4.373 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585. No entanto, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Tributação Aplicável ao Fundo

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo Imposto de Renda, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, caso em que estão sujeitos às mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. A Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, criou duas exceções à regra de tributação pelo imposto de renda sobre tais rendimentos, determinando que são isentos de tributação pelo imposto de renda: (i) a remuneração produzida por LH, CRI ou por LCI; assim como (ii) os rendimentos distribuídos pelos FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

No caso do IRRF incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF pelo Fundo, quando da distribuição aos cotistas de rendimentos e ganhos de capital, proporcionalmente à participação do Cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção mencionada abaixo. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos cotistas isentos serão considerados tributação definitiva para o Fundo.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas 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.

O fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

3. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais Investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas no Regulamento e neste Prospecto, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo Fundo, Administrador, Gestor ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

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

A carteira do Fundo, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os mencionados a seguir:

Fatores macroeconômicos relevantes

O Fundo, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de

distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por qualquer pessoa, aos cotistas do Fundo, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.

Riscos Institucionais

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

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

Risco dos ativos integrantes da carteira do Fundo

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários e arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores, ou, no caso dos CRI, dos devedores dos lastros destes, de 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. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e, no caso dos CRI, de seus devedores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Nestas condições, o Administrador e o Gestor poderão enfrentar dificuldade de receber os rendimentos dos ativos ou negociá-los 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.

Risco de o Fundo ser genérico

O Fundo não possui um único Imóvel Alvo ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Imóveis Alvo para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Administrador poderá não encontrar Imóveis Alvo atrativos dentro do perfil a que se propõe. O Administrador já iniciou tratativas envolvendo potenciais aquisições de novos Imóveis Alvo para o Fundo, que pretende realizar com os recursos a serem captados no âmbito da Oferta, sendo que não foram firmados acordos definitivos pelo Fundo, os quais dependerão, ainda, de uma série de fatores, tais como o montante a ser captado na Oferta e a conclusão satisfatória das diligências jurídicas, técnicas e ambientais, de forma que tais negócios podem não se concretizar. Nesse sentido, os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como imóveis pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta.

Riscos de desvalorização dos Imóveis Alvo e condições externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador e o Gestor do Fundo não têm controle nem tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos Imóveis Alvo e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis Alvo e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos Imóveis Alvo

Os Imóveis Alvo que irão compor o patrimônio do Fundo deverão, em regra e sem prejuízo das autorizações específicas contidas no Regulamento, estar livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas. Não obstante, considerando que o escopo das diligências realizadas pelos prestadores de serviços do Fundo encontram algumas limitações, é possível que o Fundo venha a adquirir Imóveis Alvo ou direitos a eles relativos que sofram alguma restrição urbanística, ambiental, sanitária ou viária, inclusive, podendo constituir patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes, o que pode afetar adversamente a capacidade de o Fundo vir a explorar economicamente tais Imóveis Alvo. Ademais, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda definitivos não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes Imóveis Alvo serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos Imóveis Alvo para o Fundo.

Risco relativo à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado dos ativos adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes dos ativos objeto de investimento do Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos ativos, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos ativos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos ativos e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos ativos os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Riscos tributários

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º,

parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata:

- (i) será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- (ii) não será concedido ao cotista, pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII, 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, sofram alterações. As regras tributárias podem ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas. Existe o risco de as regras tributárias relativas a FII serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que pode implicar perdas decorrentes da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente ou à majoração de tributos incidentes.

Risco Tributário relacionado a CRI, LH, LCI e LIG

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros.

Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LIG e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LIG e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LIG e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo

A Política de Investimentos do Fundo não prevê critérios de elegibilidade ou alocação em determinado segmento, emissor ou operação imobiliária, para a aquisição dos Ativos Alvo, ficando esta alocação a critério do Gestor, observados os limites legais. A ausência de critérios de elegibilidade e de alocação dos Ativos Alvo do Fundo poderá gerar a concentração de risco dos Ativos Alvo em determinado segmento do mercado imobiliário, emissores ou em determinada operação imobiliária relacionada aos Ativos Alvo, o que poderá significar a concentração de risco de crédito e riscos jurídicos no segmento/operação/emissor preponderante. 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 e/ou das Aplicações Financeiras em questão, o risco de perda do capital integralizado pelos cotistas.

Risco do Prazo

Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos 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. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do Fundo virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor.

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

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das cotas nos referidos mercados.

Risco Operacional

Os Imóveis Alvo, Ativos Alvo e Aplicações Financeiras objeto de investimento pelo Fundo serão administrados 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. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários

Nos termos do Regulamento, o Fundo poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na ICVM nº 472/08, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do Fundo em qualquer um desses outros títulos e valores mobiliários, os riscos habituais corridos pelo Fundo poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado no Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público, alvo de acordo com a Política de Investimento.

Risco de Execução das Garantias Eventualmente Atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das eventuais garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco Relativos às operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

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

Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único, prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Assim, o patrimônio separado do CRI instituído em emissões de CRI sujeitas a regime fiduciário, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, poderá não ser oponível aos credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora, que poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI, consequentemente afetando o rendimento do Fundo, caso seja investidor do CRI.

Demais riscos jurídicos

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

Risco Relativo à Inexistência de ativos que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Imóveis Alvo e Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador e do Gestor, que atendam à Política de Investimentos do Fundo, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo e de Imóveis Alvo.

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

Riscos de influência de mercados de outros países

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

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

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

Risco de concentração de propriedade de Cotas do FUNDO

Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição

expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo ou da opinião dos cotistas minoritários.

Risco de diluição decorrentes de novas emissões de cotas

O Fundo poderá, no futuro, realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos Ativos Alvo. Neste sentido, os cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de Assembleia Geral de Cotistas, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à Assembleia Geral de Cotistas. Adicionalmente o exercício do direito de preferência pelos cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do cotista.

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador e pelo Gestor para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo.

Desempenho passado

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

Revisões e/ou atualizações de projeções

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

Riscos de despesas extraordinárias

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

O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis e outros valores ou execução de garantias.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM 516/11.

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

A Instrução da CVM 516/11 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil.

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Riscos de eventuais reclamações de terceiros

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

Riscos relacionados ao Gestor

A rentabilidade do Fundo está atrelada, primordialmente, às receitas advindas dos Imóveis Alvo e dos Ativos Alvo, o que dependerá do processo de seleção de tais ativos. O sucesso depende do desempenho do Gestor na realização de suas atividades. Não há garantias de que o Gestor permanecerá nesta função por todo o prazo de duração do Fundo ou que estas consigam manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade do Gestor de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estes venham a renunciar sua posição de Gestor do Fundo e a inaptidão do Administrador em contratar outro Gestor com a mesma experiência e qualificação poderão impactar de forma significativa nos resultados e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas e a diminuição no valor de mercado das cotas.

Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. O Gestor pertence ao mesmo grupo econômico do Administrador. O Coordenador Líder da Oferta é uma empresa do mesmo grupo econômico do Gestor e do Administrador. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte desses prestadores de serviços, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao Fundo e à sua carteira. Pode ser do melhor interesse do Fundo a aquisição de títulos e valores mobiliários emitidos e/ou detidos pelo Administrador e/ou pelo Gestor ou, ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses atualmente prevista na ICVM nº 472/08 e depende de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em assembleia, não obstante exista na legislação e nas políticas internas do Administrador e do Gestor, regras que coíbem conflito de interesses, o Gestor e o Administrador podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo Fundo, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o Fundo.

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

O Fundo poderá deter Imóveis Alvo ou direitos relativos a Imóveis Alvo. O valor dos Imóveis Alvo que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI, às LIG e às LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados.

Risco de desapropriação e de sinistro

Eventuais desapropriações, parciais ou totais, dos Imóveis Alvo ou dos imóveis que estiverem vinculados a Ativos Alvo poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao Fundo em decorrência de sua titularidade. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor a que o Fundo efetivamente tenha direito, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido.

Risco das Contingências Ambientais

Eventuais contingências ambientais sobre os imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento relativos ao imóveis, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo ou ainda em responsabilização do Fundo por tais contingências, o que poderia implicar no pagamento de altas multas ou condenações, impactando negativamente o patrimônio do Fundo.

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

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de imóveis poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar aumento de custos, afetando adversamente as atividades realizadas nos imóveis, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas.

Risco relacionado à aquisição de Imóveis Alvo

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

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde está localizado cada imóvel

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de cessão de superfície, locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Adicionalmente, o valor de mercado de cada imóvel está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que a alteração nestas condições pode causar uma diminuição significativa no seu valor, que pode impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximo a cada imóvel

O lançamento de novos empreendimentos poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar com os eventuais locatários e/ou realizar as eventuais locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários em áreas próximas à que se situa cada imóvel poderá impactar a capacidade do Fundo em renovar com a e/ou em locar ou de renovar a locação de espaços em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Risco de vacância

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

Risco relativo a não substituição do Administrador

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

Risco de Governança

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, prejudicando as atividades do Fundo e a rentabilidade das cotas.

Riscos do uso de derivativos

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

Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir ativos onerados

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

Risco relacionado às garantias dos ativos: risco de aperfeiçoamento das garantias dos ativos.

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos Alvo 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 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.

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

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra de empreendimentos e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos 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 ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Risco de aumento dos custos de construção

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

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os Ativos Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir

reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de liquidez da carteira do Fundo

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.

Risco de Não Colocação da Oferta ou Colocação Parcial da Oferta

A presente Oferta conta a possibilidade de distribuição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente por meio da presente Oferta, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM n.º 400.

Caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, a presente oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada e os Cotistas e Investidores que eventualmente já tenham integralizado Cotas terão os recursos devolvidos. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, sendo que a devolução será realizada na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos Cotistas e aos Investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Risco de Indisponibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Oferta

O início da negociação das Cotas objeto da presente Oferta ocorrerá somente após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, uma vez que até essa data cada Investidor terá apenas o recibo das Cotas integralizadas. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar a indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário entre a Data de Liquidação das Cotas e o início da negociação na B3 como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

A participação de Investidores que sejam Pessoas Vinculadas na Oferta poderá ter um efeito adverso na liquidez das Cotas no mercado secundário. O Administrador e as Instituições Intermediárias da Oferta não têm como garantir que a aquisição das Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter estas Cotas fora de circulação, afetando negativamente a liquidez das Cotas.

Não será emitida carta de conforto pelo Auditor Independente do Fundo no âmbito da presente Oferta

No âmbito da presente Oferta não será emitida carta de conforto pelo Auditor Independente. Consequentemente, o Auditor Independente não se manifestou acerca da consistência das informações financeiras constantes deste Prospecto e demais documentos da Oferta, inclusive as informações financeiras constantes do Estudo de Viabilidade.

Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

O Estudo de Viabilidade apresentado no Anexo V deste Prospecto foi elaborado pelo Gestor, que é uma empresa do grupo econômico do Administrador, 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.

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE DO ANEXO V A ESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação

O Fundo investirá em empreendimentos imobiliários que gerem renda por meio da sua alienação, arrendamento ou locação. Assim, os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são quanto: (i) à receita de locação ou arrendamento, sendo que a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo; (ii) às alterações nos valores dos aluguéis praticados, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas ou revistas, nos termos permitidos pela legislação aplicável; e (iii) aos efeitos decorrentes da rescisão dos contratos firmado pelo Fundo, inclusive por decisão unilateral dos locatários, antes do vencimento do prazo estabelecido nos respectivos contratos, comprometendo as receitas do Fundo. A ocorrência de quaisquer dos eventos ora mencionados e de outros eventos relacionados à exploração dos imóveis, comprometerá as receitas do Fundo e podem resultar em prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil

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

Risco de regularidade dos imóveis

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

Outros Riscos Exógenos ao Controle do Administrador

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas Cotas.

4. SUMÁRIO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DO FUNDO

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO SEU REGULAMENTO E NO RESPECTIVO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472, LEIA-OS ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Os termos utilizados nesta Seção do Prospecto terão o mesmo significado que lhes for atribuído no Regulamento e na Seção “Definições”, a partir da página 9, deste Prospecto.

A partir do dia 1º de abril de 2019, o Administrador assumiu a administração do Fundo anteriormente denominado Pedra Dourada Fundo de Investimento Imobiliário – FII (PDDA11) o qual teve a sua denominação alterada para Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística e a partir do dia 02/05/2019 seu ticker passou a ser OULG11B.

Carteira do Fundo

Na data deste Prospecto, o Fundo possui em sua carteira um galpão construído na modalidade *Built-to-Suit*, com um contrato atípico firmado com a Mercedes Benz do Brasil. O galpão localiza-se em Juiz de Fora – MG, a menos de 3km da fábrica de caminhões da Mercedes. Abaixo encontra-se uma descrição sumária do referido imóvel:

GALPÃO MERCEDES BENZ		
Classe do Imóvel Galpão Logístico		
Localização Juiz de Fora – MG		
Participação do Fundo 100%		
ABL 30.000m²		
Locatário Mercedes Benz do Brasil		
Tipo de Contrato Atípico		
Vencimento Out/23		
Índice de Reajuste IPCA		

Ilustração 4.1.

Histórico do resultado (R\$ por Cota) e do resultado distribuído pelo Fundo:

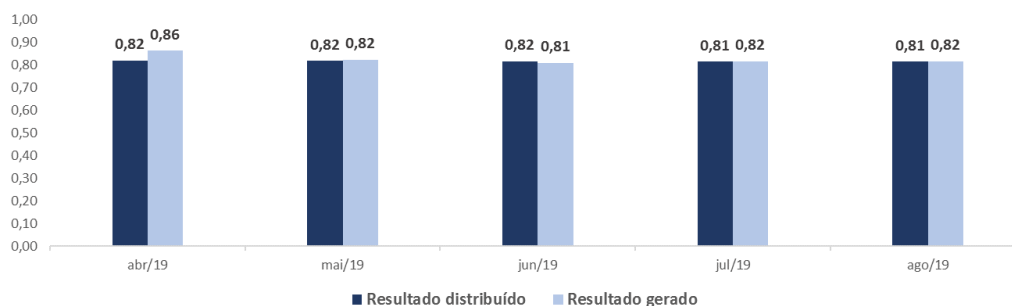


Ilustração 4.2. – Resultado gerado e resultado distribuído

PIPELINE

Atualmente o Fundo possui um pipeline com 9 ativos em negociação. Abaixo encontra-se o pipeline e uma descrição sumária dos referidos ativos:

Ativo	Localização	Valor	Cap Rate	ABL (m²)	Locatário	Status
Galpão 1	RJ	R\$ 150.000.000	8,50%	49.000	AAA	Oferta assinada
Galpão 2	SP	R\$ 60.000.000	9,00%	14.000	AAA	Em negociação
Galpão 3	SP	R\$ 60.000.000	9,00%	14.500	AA	Em análise
Galpão 4	SP	R\$ 90.000.000	8,50%	18.000	AAA	Em análise
Galpão 5	SP	R\$ 25.000.000	10,00%	11.000	Multilocatário	Em análise
Galpão 6	SP	R\$ 70.000.000	10,00%	23.000	AAA	Em análise
Galpão 7	MG	R\$ 85.000.000	8,75%	27.000	BBB	Em análise
Galpão 8	GO	R\$ 55.000.000	9,00%	30.000	AAA	Em análise
Galpão 9	GO	R\$ 50.000.000	9,00%	25.000	AAA	Em análise



RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

O rendimento médio mensal distribuído pelo Fundo desde 1º de abril de 2019 (data em que o Administrador assumiu a administração do Fundo) foi de R\$ 0,82 (oitenta e dois centavos) por Cota. No gráfico acima, observa-se o valor do resultado gerado e do resultado distribuído em abril e agosto de 2019 pelo Fundo.

Na tabela abaixo, apresenta-se o retorno total do Fundo, que é composto pela variação patrimonial adicionada ao rendimento por Cota:

Ilustração 4.3. – Variação patrimonial e retorno total do Fundo

Mês	PL (R\$MM)	PL por Cota (R\$/cota)	Variação do PL	Rendimento por cota (R\$)	Dividend Yield	Retorno Total	Retorno Total Acumulado
Abr/19	90.453.223,26	85,19	-	0,82	0,96%	0,96%	0,96%
Mai/19	90.423.489,48	85,16	-0,03%	0,82	0,96%	0,93%	1,89%
Jun/19	90.416.955,73	85,16	-0,01%	0,82	0,96%	0,95%	2,84%
Jul/19	90.361.663,05	85,11	-0,06%	0,81	0,96%	0,90%	3,73%
Ago/19	90.357.509,03	85,11	0,00%	0,81	0,96%	0,95%	4,69%

Emissões anteriores de Cotas do Fundo

1ª Emissão

A 1ª Emissão foi aprovada nos termos do ato da antiga administradora do Fundo, a BRL Trust, realizada em 11 de julho de 2011, a qual foi devidamente registrada perante o 3º Ofício de Registros de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 8.774.785, em 15 de julho de 2011.

2ª Emissão

A 2ª Emissão foi aprovada nos termos da ata de assembleia geral de realizada em 07 de março de 2016, a qual foi devidamente registrada perante o 3º Ofício de Registros de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 8.939.695, em 19 de maio de 2016.

A BRL Trust realizou a distribuição pública em melhores esforços e com esforços restritos de colocação, de até 0,008738 Cotas da 2ª Emissão, em classe e série únicas, com valor unitário de R\$ 17.510.535,579629 cada cota, perfazendo o montante total da 2ª Emissão de R\$ 153.000,00. A AGE deliberou pela dispensa do envio de comunicação de início e encerramento da distribuição pela BRL Trust, procedendo a BRL Trust com as medidas cabíveis necessárias para a realização da 2ª Emissão e seu encerramento perante a CVM.

3ª Emissão

A 3ª Emissão foi aprovada nos termos da ata de assembleia geral de realizada em 25 de agosto de 2016, a qual foi devidamente registrada perante o 3º Ofício de Registros de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 8.948.446, em 29 de agosto de 2016.

A BRL Trust realizou a distribuição pública em melhores esforços e com esforços restritos de colocação, de até 0,004027 Cotas da 3ª Emissão, em classe e série únicas, com valor unitário de R\$ 17.381.041,206694 cada cota, perfazendo o montante total da 3ª Emissão de R\$ 70.000,00. A AGE deliberou pela dispensa do envio de comunicação de início e encerramento da distribuição pela BRL Trust, procedendo a BRL Trust com as medidas cabíveis necessárias para a realização da 3ª Emissão e seu encerramento perante a CVM.

4ª Emissão

A 4ª Emissão foi aprovada nos termos da ata de assembleia geral de realizada em 17 de janeiro de 2017, a qual foi devidamente registrada perante o 3º Ofício de Registros de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 8.959.522, em 18 de janeiro de 2017.

A BRL Trust realizou a distribuição pública em melhores esforços e com esforços restritos de colocação, de até 0,003097 Cotas da 4ª Emissão, em classe e série únicas, com valor unitário de R\$ 19.373.467,095856 cada cota, perfazendo o montante total da 4ª Emissão de R\$ 60.000,00. A AGE deliberou pela dispensa do envio de comunicação de início e encerramento da distribuição pela BRL Trust, procedendo a BRL Trust com as medidas cabíveis necessárias para a realização da 4ª Emissão e seu encerramento perante a CVM.

5ª Emissão

A 5ª Emissão foi aprovada nos termos da ata de assembleia geral de realizada em 29 de novembro de 2017, a qual foi devidamente registrada perante o 3º Ofício de Registros de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 8.984.210, em 08 de dezembro de 2017.

A BRL Trust realizou a distribuição pública em melhores esforços e com esforços restritos de colocação, de Cotas da 5ª Emissão, na quantidade definida no dia de integralização das cotas, em classe e série únicas, pelo valor da cota de fechamento em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte dos investidores, perfazendo o montante total da 5ª Emissão de R\$ 160.000,00. A AGE deliberou pela dispensa do envio de comunicação de início e encerramento da distribuição pela BRL Trust, procedendo a BRL Trust com as medidas cabíveis necessárias para a realização da 5ª Emissão e seu encerramento perante a CVM.

6ª Emissão

A 6ª Emissão foi aprovada nos termos da ata de assembleia geral de realizada em 21 de junho de 2018, a qual foi devidamente registrada perante o 3º Ofício de Registros de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 9.003.855, em 25 de junho de 2018.

A Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., realizou a distribuição pública com esforços restritos das Cotas da 6ª Emissão. Em 22 de junho de 2018, data de envio à CVM do comunicado de início da distribuição da 6ª Emissão, foram ofertadas, sob o regime de melhores esforços de colocação, o montante de 527.266 (quinhentas e vinte e sete mil, duzentas e sessenta e seis) Cotas da 6ª Emissão, em classe e série únicas, com valor unitário de R\$ 94,00 (noventa e quatro reais) cada, perfazendo o montante total de R\$ 49.563.004,00 (quarenta e nove milhões, quinhentos e sessenta e três mil e quatro reais). Até 03 de julho de 2018, data de encerramento da oferta de Cotas da 6ª Emissão, foram efetivamente subscritas 527.266 (quinhentas e vinte e sete mil e duzentos e sessenta e seis) Cotas da 6ª Emissão, emitidas em classe e série únicas, nominativas e escriturais, perfazendo o montante total de R\$ 49.563.004,00 (quarenta e nove milhões e quinhentos e sessenta e três mil e quatro reais).

Tendo em vista a alteração da denominação do Fundo, aprovada em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 12.02. 2019 e efetivada em 01.04.2019, as cotas da 1ª a 6ª Emissão do Fundo passaram a ser negociadas no mercado de balcão organizado administrado pela B3 com o novo nome de pregão "FII OURILOG" e sob novo código de negociação (ticker) "OULG11B" a partir de 02 de maio de 2019, em substituição ao antigo código "PDDA11B".

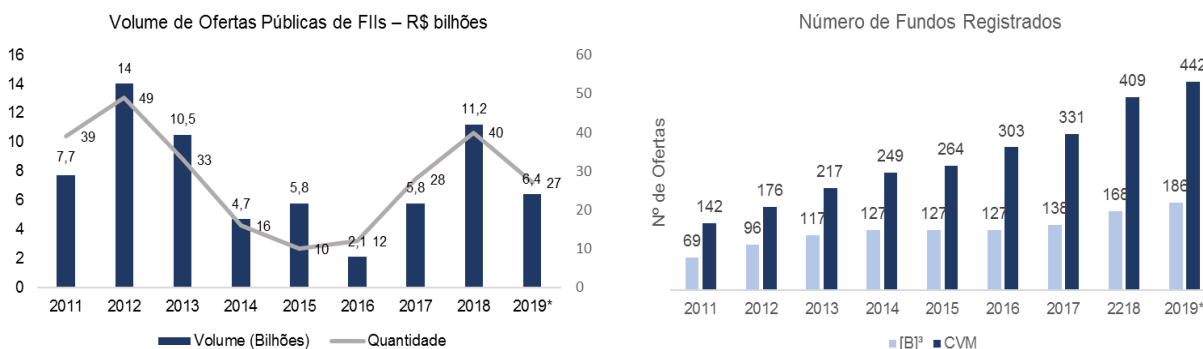
Visão Geral do Mercado de Fundos Imobiliários e a Oportunidade de Investimento

Os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não permitindo, portanto, resgate de suas cotas pelos cotistas. Os FII podem ter prazo determinado ou indeterminado e podem ter suas cotas negociadas em mercado secundário em bolsa de valores. São administrados por instituições financeiras e não podem contrair empréstimos ou dar ativos em garantia.

Os ativos de natureza imobiliária elegíveis para o patrimônio dos FII incluem (a) imóveis e direitos reais sobre imóveis, (b) ações ou cotas de sociedades e fundos de propósito imobiliário e títulos de lastro imobiliário.

O MERCADO DE FII

O volume de ofertas públicas (Instrução CVM nº 400) de fundos imobiliários diminuiu significativamente entre 2012 e 2016. O volume ofertado foi de R\$ 5,8 bilhões em 2017 e R\$ 11,2 bilhões em 2018, conforme Ilustração 4.4. abaixo.



Fonte CVM e B3

*Valores referente a Julho/2019.

Ilustração 4.4. Ofertas Públicas – ICVM 400 e Número de Fundos Registrados na CVM – fonte: [B]³

Em 2018, o volume de negociação de cotas de FIIs foi de R\$ 11,2 bilhões, conforme Ilustração 4.5. abaixo.



Ilustração 4.5. – Volume Anual de Negociação – Volume Mensal de Negociação – Média Diária de Negociação – fonte: [B]³

O número de FII listados em bolsa atingiu em 31 de maio de 2019 a marca de R\$ 60,43 bilhões de reais de valor de mercado total, conforme Ilustração 4.6. abaixo.

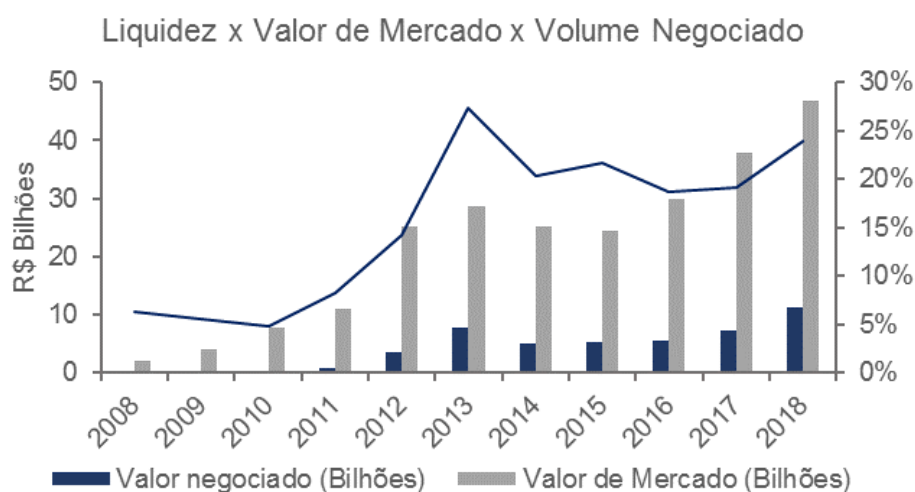


Ilustração 4.6. – Patrimônio Líquido e Valor de Mercado (R\$ Bilhões) – fonte: [B]³

Na data-base de 31 de julho de 2019, o mercado de FII contava com aproximadamente 341.886 investidores (ilustração 4.6 acima), sendo 70,7% pessoas físicas residentes, conforme Ilustração 4.7. abaixo.

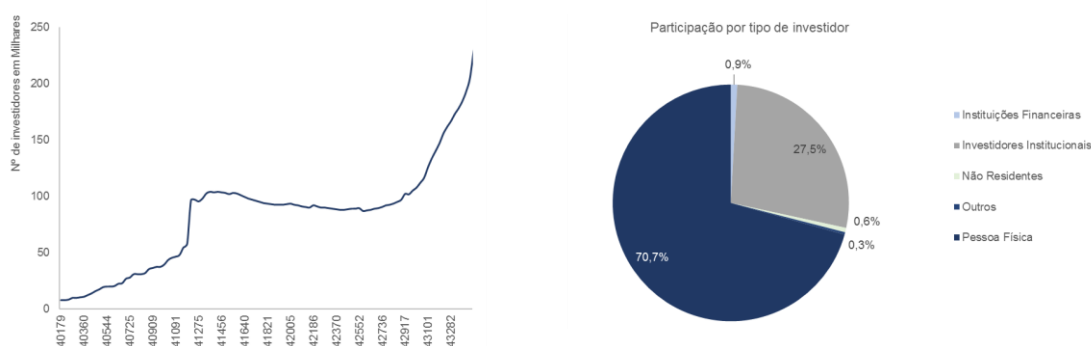


Ilustração 4.7. – Participação por Tipo de Investidor e Número de Investidores - fonte: [B]³

O MERCADO DE GALPÕES DE LOGÍSTICA

O mercado de galpões para locação está correlacionado com os principais centros de consumo/ indústria do país, conforme Ilustração 4.8. abaixo.

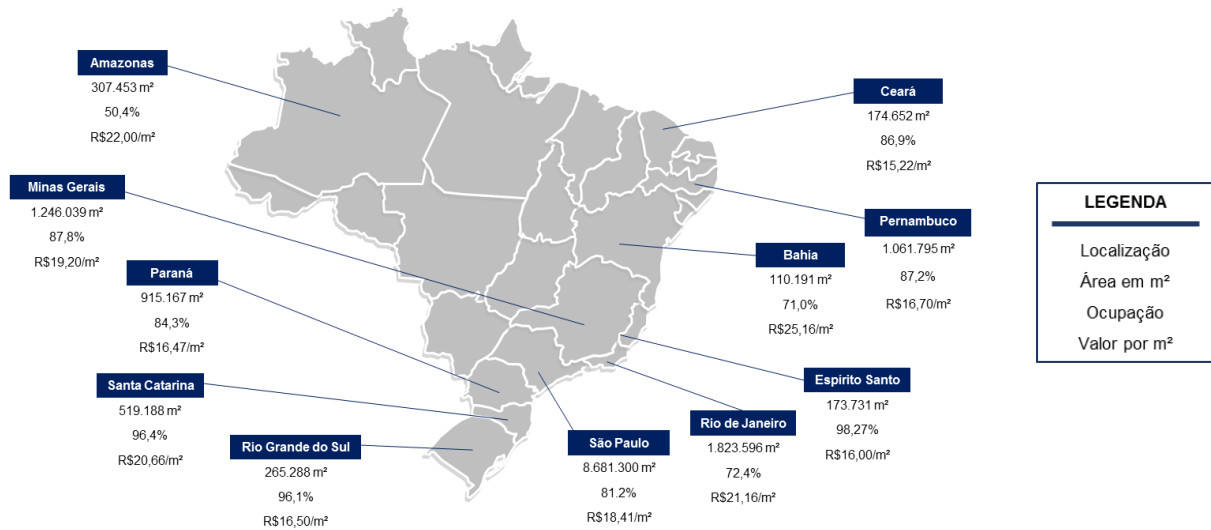


Ilustração 4.8. – Principais centros de consumo/indústria do país - fonte: SiILA

MERCADO GERAL BRASIL:

- O mercado de galpões para locação experienciou um boom entre os anos de 2011 e 2015, onde o estoque de galpões quadruplicou no Brasil
- Com a recessão econômica, a entrega de novo estoque desacelerou, mas continuou em um ritmo acima dos anos que antecederam o boom.
- Devido a recessão econômica, os níveis de absorção não acompanharam o ritmo de entregas, reduzindo a taxa de ocupação
- Com as mais recentes perspectivas econômicas e desaceleração de novas entregas, a perspectiva é de aumento da absorção acima do ritmo de novas entradas, aumentando as taxas de ocupação.

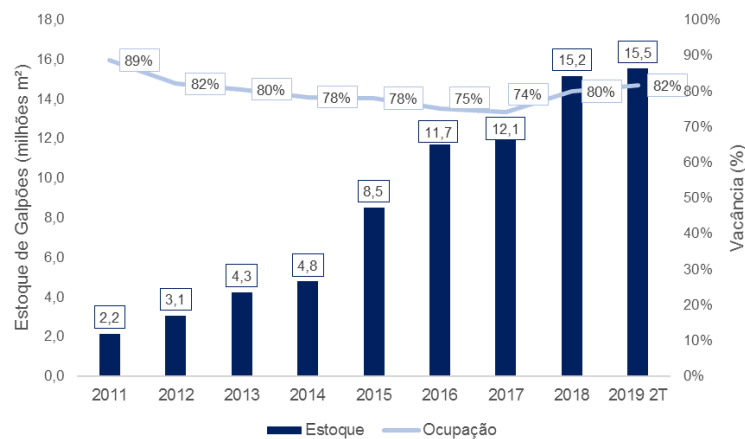


Ilustração 4.9. – Evolução do Estoque e Ocupação no Brasil - fonte: SiILA

GALPÕES CLASSE A+E A - BRASIL:

- Os preços pedidos de locação acompanharam a evolução do estoque de galpões para locação.
- Durante o período de boom (2011 a 2014) os preços cresceram rapidamente.
- Com a recessão econômica, muitos desenvolvedores reduziram a entrega de novo estoque e focaram na locação do estoque existente, causando uma estabilidade de preços no mercado.
- Com as mais recentes perspectivas econômicas e devido ao ciclo de desenvolvimento de novos projetos, a tendência é de um crescimento na ocupação dos imóveis, pressionando os preços de locação para cima.

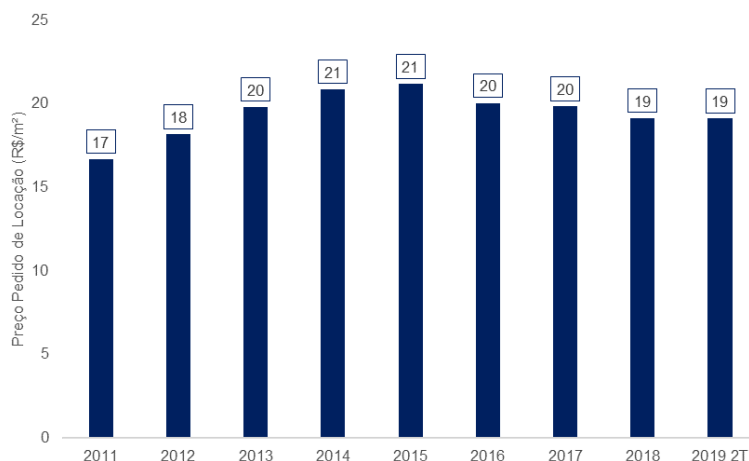


Ilustração 5.0. – Quantidade de galpões classe A+ e A - Brasil - fonte: SiILA

DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS POR REFERÊNCIA

Demonstrações financeiras, informações trimestrais e informe anual do Fundo

As informações trimestrais e o Informe Anual do Fundo estão disponíveis em: <https://www.ourinvest.com.br/fii/ourinvest-logistica> (neste website selecionar a opção “Informe Trimestral” e em seguida clicar no informe trimestral desejado. Os documentos incorporados por referência a este Prospecto também podem ser obtidos pelo sistema Fundos.Net: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=13974819000100>

Identificação dos 5 principais Fatores de Risco inerentes ao Fundo

1 – Risco dos ativos integrantes da carteira do Fundo – descrito na página 46 deste Prospecto. 2 - Riscos de desvalorização dos Imóveis Alvo e condições externas – descrito na página 47 deste Prospecto. 3 - Riscos relativos à aquisição dos Imóveis Alvo - descrito na página 48 deste Prospecto. 4 - Risco relativo à rentabilidade do Fundo – descrito na página 48 deste Prospecto. 5 - Risco de concentração da carteira do Fundo – descrito na página 50 deste Prospecto.

INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES

Perfil do Administrador, Coordenador Líder e Gestor

A origem do grupo Ourinvest remete ao ano de 1979, quando foi criada a Ourinvest Sociedade Brasileira de Metais propiciando o surgimento do primeiro instrumento de “Hedge Cambial” colocado em prática no Brasil, contribuindo de maneira decisiva na transformação do “metal nobre” em ativo financeiro e institucionalizando esse mercado no país.

Nos anos seguintes, ampliaram-se as modalidades e a sofisticação do mercado financeiro e, em 1991, o Banco Ourinvest foi integrado ao grupo, operando nas carteiras de investimento, crédito, financiamento e câmbio, integrando, assim, a estrutura das atividades financeiras do grupo Ourinvest.

Em 1996, complementando suas atividades regulares, o Banco Ourinvest passou a administrar, no mercado brasileiro, carteiras com garantia do principal investido atreladas à variação do Índice Bovespa em moeda local. Tal tecnologia proporcionou a possibilidade de montar notas estruturadas utilizando-se de opções flexíveis e sofisticadas atreladas ao Índice Bovespa e listadas na antiga Bolsa de Mercadorias e Futuros (BM&F), em São Paulo.

Em 1998, o Banco Ourinvest participou como assessor financeiro do primeiro programa de privatização do Governo do Estado de São Paulo. Em consórcio com outras três empresas, inclusive uma operadora internacional de rodovias, ganhou a licitação para a operação do Lote Rodoviário 5 do Programa de Desestatização e Parcerias com a Iniciativa Privada do Governo do Estado de São Paulo. Esse projeto resultou na fundação da Vianorte S.A., que foi responsável pela manutenção e operação de 237 km de autoestradas no trecho da Via Anhanguera e em outras estradas da região metropolitana de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, bem como pela construção de 87 km de novas estradas.

Os diretores do Banco Ourinvest atuaram nesse projeto como membros do Conselho de Administração e consultores financeiros, tendo sido responsáveis pela captação de recursos necessários para investimentos da ordem de R\$250 milhões. Em 2005, o grupo Ourinvest iniciou negociações com potenciais investidores na área de infraestrutura e esteve ativamente envolvido na venda e precificação do valor da Vianorte S.A. Em 2006, o projeto foi vendido à OHL, empresa multinacional do setor.

O Banco Ourinvest atuou como administrador de fundos de investimento imobiliário de 2000 até 2011, tendo se tornado, em 2003, o maior administrador de fundos de investimento imobiliário do país, com um portfólio sob sua administração superior a R\$ 4 bilhões.

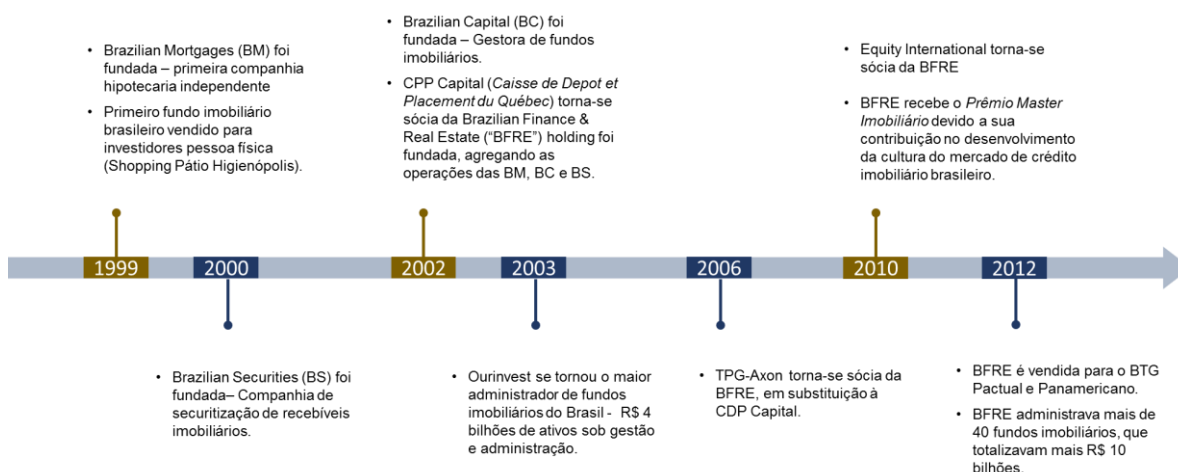
Desde 1999, o Banco Ourinvest atuou, com destaque, como coordenador líder ou contratado de ofertas públicas de cotas de fundos de investimento imobiliário e, desde 2003, passou a atuar na intermediação de negociações de cotas de fundos de investimento imobiliário no mercado de balcão organizado da B3.

Em 2013 o Banco Ourinvest criou a Ourinvest DTVM, nesta Oferta qualificada como Coordenador Líder, e desde 2015 toda atividade de intermediação e distribuição de títulos e valores mobiliários, no mercado primário e secundário, foi transferida do Banco Ourinvest à Ourinvest DTVM, sem solução de continuidade e mantidos os mesmos profissionais responsáveis por tais atividades.

Atualmente a Ourinvest DTVM realiza a distribuição de produtos financeiros e valores mobiliários, por meio de ofertas públicas e/ou ofertas privadas, com destaque para os seguintes ativos: letras de crédito imobiliário - LCI, certificado de recebíveis imobiliários - CRI, cotas de fundos de investimento imobiliário - FII, certificados de depósitos bancários - CDB, cotas de fundos de investimento em direitos creditórios - FIDC, letras de crédito do agronegócio - LCA e certificados de recebíveis do agronegócio - CRA.

HISTÓRICO DO GRUPO OURINVEST NO MERCADO IMOBILIÁRIO

História e Criação da ORE – 2018





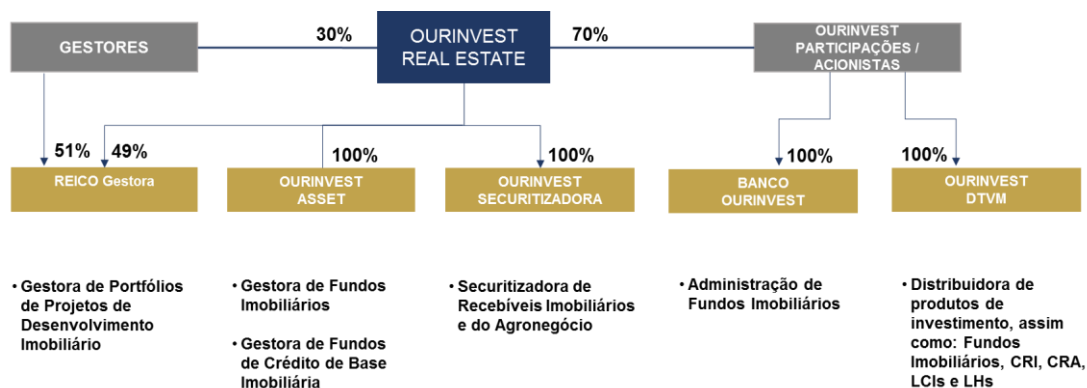
Ourinvest Real Estate Holding Ltda.

Conforme informado na ilustração acima, a Ourinvest Real Estate Holding Ltda. (“ORE”) foi formada em julho de 2018 e consiste numa plataforma integrada de serviços financeiro-imobiliários, composta por 3 empresas operacionais (Ourinvest Securitizadora, Ourinvest Asset e REICO) e 2 empresas associadas: Ourinvest DTVM e Banco Ourinvest.

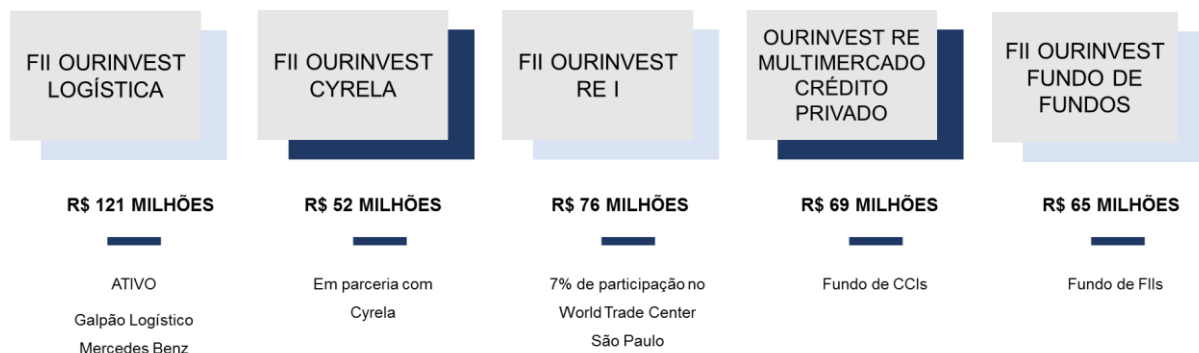
Na data-base de julho de 2019, esta plataforma incluía:

- ⌚ **R\$ 2 bilhões** em FIIs distribuídos desde 2007
- ⌚ **Mais de R\$ 2 bilhões** em FIIs sobre administração fiduciária
- ⌚ **R\$ 1,0 bilhão** em emissões de CRI desde 2016, sendo R\$ 314 milhões em 2019
- ⌚ **R\$ 1,3 bilhão** em emissões de CRAs emitidos desde 2016
- ⌚ **R\$ 0,4 bilhão** em fundos de investimento sob gestão ou consultoria de investimentos
- ⌚ **R\$ 0,5 bilhão** em portfólios de projetos de desenvolvimento imobiliário sob gestão
- ⌚ **24 funcionários diretos**

O quadro abaixo apresenta o organograma societário atual da ORE:



As atividades de gestão e consultoria de investimentos de fundos de renda imobiliária da ORE são concentradas na Ourinvest Asset – Gestora do Fundo – uma companhia de gestão de investimentos imobiliários e de consultoria de investimentos, que conta atualmente com 10 profissionais de investimento, R\$ 307 milhões em fundos sob gestão e R\$ 76 milhões em fundos sob consultoria de investimentos.



Biografias dos Profissionais de Investimento do Administrador e do Gestor:

BRUCE PHILIPS

Iniciou sua carreira no Mercado financeiro em 1982. Passou por instituições como Banco Chase Manhattan e Banco de Boston, nas áreas de gerenciamento de clientes Large Corporate e de negociação dos títulos de conversão da dívida externa brasileira desde o início deste mercado. Atuou como Sócio Diretor na Eitsa Serviços de Consultoria na área de negociação de títulos da dívida brasileira privada e soberana no mercado interbancário. Atua no Grupo Ourinvest como Sócio Diretor desde 1994 nas áreas de estruturação de instrumentos financeiros de renda fixa, Private Equity para a posição proprietária do Grupo e de investidores clientes do Banco Ourinvest. Foi conselheiro da Brasil Agrosec entre 2012 a jan/2016. É bacharel em administração de empresas com especialização em finanças pelo Rider College. Lawrenceville. New Jersey. EUA.

MARY TAKEDA

Com 27 anos de experiência em Crédito Imobiliário nas seguintes instituições financeiras: Banco Noroeste, BankBoston e Brazilian Mortgages. Na Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária atuou desde o início de duas atividades, uma das empresas do Grupo Ourinvest, onde permaneceu por quase 16 anos como Diretora responsável pelas áreas financeira, administrativa e operacional, incluindo back office de estruturação e administração de FII, de financiamento imobiliário concedidos às pessoas físicas ou jurídicas e de controle e emissão de LCI. Em 2015 retornou ao Grupo Ourinvest, atuando no Banco Ourinvest como Superintendente, sendo responsável pela área de administração de FII. É graduada em Economia pela Universidade Mackenzie, com MBA em Finanças pelo IBMEC.

JOSÉ EDUARDO FREITAS

Atuou no mercado financeiro entre 1997 e 2010, iniciando a carreira na área de controladoria da financeira do Banco BBA. Em 2001 participou do grupo de trabalho que criou o Banco Honda. Atuou com planejamento de negócios do Banco Santos, assumindo após esta experiência, posições gerenciais nas áreas de crédito e cobrança do Banco Itaú Unibanco, especificamente em veículos e segmento imobiliário. Foi diretor financeiro do Grupo Tree Bio, empresa do setor de saneamento e, por sua experiência em risco e finanças do setor imobiliário, assumiu a diretoria financeira da Incorporadora CNL, empresa que contribuiu para o desenvolvimento da região de Alphaville. Em 2018 passou a integrar a Diretoria da Ourinvest Asset para realizar a gestão dos projetos administrados pela empresa. É economista graduado pela FAAP, com pós graduação em Banking pela Universidade Mackenzie.

ROSSANO NONINO

Sócio fundador da REICO, em março de 2016. Antes da REICO, de 2012 a 2016, Rossano foi chefe da área imobiliária do JP Morgan Brasil e sócio responsável pela área de investimentos imobiliários da Gávea Investimentos. Antes disso, de 2002 a 2012, foi diretor executivo da Brazilian Capital, responsável pela gestão de fundos imobiliários para investidores domésticos e internacionais. Antes da Brazilian Capital, Rossano foi diretor executivo e sócio da Rio Bravo Investimentos, diretor do Santander Investments e auditor internacional no Grupo Saint Gobain. Rossano é bacharel em administração de empresas pela Fundação Getúlio Vargas em São Paulo e possui um MBA pelo INSEAD (França). Rossano também é professor de investimentos imobiliários no Insper, em São Paulo.

DANIEL PONCYK

Atua desde 2007 no mercado financeiro sempre na área imobiliária. Foi Gerente financeiro na Brazilian Securities, companhia securitizadora do Grupo Ourinvest, até 2012 quando foi para a XP Investimentos. Na XP Investimentos participou da estruturação da NOVI, empresa de originação de Home Equity e quando da descontinuidade do negócio migrou para a XP Gestão de Recursos, asset do grupo XP. Permaneceu na XP Gestão até outubro de 2016 e durante o período de 2013 a 2016 geriu e estruturou os fundos de CRI e Crédito Estruturado e cogeriu os fundos Imobiliários. Em 2016 retornou ao Grupo Ourinvest para estruturar a gestora com foco em fundos imobiliários. Graduado em Engenharia Mecatrônica pela Escola de Engenharia Mauá.

GUSTAVO AMANTEA

Atua no mercado real estate desde 2003. Iniciou trabalhando nas áreas de desenvolvimento de projetos e acompanhamento de obras residenciais, comerciais e corporativas. Em 2010 iniciou na atividade de Incorporação Imobiliária na Odebrecht Realizações Imobiliárias, coordenando diversas frentes como estudos de oportunidades no mercado imobiliário, equipes de desenvolvimento Produtos Imobiliários, definição e adequações de produto, pesquisas de mercados, contratação e gerenciamento de fornecedores, aprovação de Projetos, gerenciamento de Projetos, desenvolvimento construção de Stand de Vendas, definição da incorporação imobiliária, análise do equilíbrio financeiro do negócio, equipes de marketing e vendas (Imobiliárias parceiras), relacionamento com clientes e gestão contratual societária. Em 2017 iniciou as atividades na Reico Gestora. Graduado em Arquitetura e Urbanismo em 2004 pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais e Controller pela FGV em 2018.

STEVEN SHIEH

Atua em investimentos imobiliários desde 2009. Iniciou sua carreira na CBRE no segmento de logística, estruturando investimentos neste segmento. Posteriormente, trabalhou na área de avaliações, avaliando os principais portfolios imobiliários do Brasil. Ingressou na Bresco Investimentos em 2012 como supervisor de novos negócios, com foco na análise, aquisição e desenvolvimento de imóveis comerciais e logísticos, inclusive no exterior. Ingressou na Hines em 2018 como Associate, com foco na análise, aquisição e desenvolvimento de projetos de incorporação residencial de médio e alto padrão em São Paulo. Steven é graduado em engenharia de produção pela University of Michigan – Ann Arbor e é um CFA Charterholder.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder

O Administrador e o Coordenador Líder pertencem ao mesmo grupo econômico. O conflito de interesse existente em decorrência do fato de serem pessoas do mesmo grupo econômico, o Coordenador Líder da Oferta e Administrador, foi objeto de aprovação pelos Cotistas do Fundo na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 02 de setembro de 2019, cuja ata foi registrada no 3º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 9.035.103, em 06 de setembro de 2019.

Relacionamento entre o Administrador e o Gestor (na qualidade de Estruturador da Oferta)

O Administrador e o Gestor, na qualidade de Estruturador da Oferta, pertencem ao mesmo grupo econômico. O conflito de interesse existente em decorrência do fato de serem pessoas do mesmo grupo econômico, o Gestor, na qualidade de Estruturador da Oferta, e o Administrador, foi objeto de aprovação pelos Cotistas do Fundo na Assembleia Geral de Cotistas realizada em 02 de setembro de 2019, cuja ata foi registrada no 3º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 9.035.103, em 06 de setembro de 2019.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO DOS PARTICIPANTES DA OFERTA

Administrador

Banco Ourinvest S.A.

Avenida Paulista, nº 1.728, 1º, 2º, 4º e 11º andares,

CEP 01310-919 - São Paulo – SP

Tel.: (11) 4081-4444

Fax: (11) 4081-4443

E-mail: fundos.imobiliarios@ourinvest.com.br

Website: <https://www.ourinvest.com.br/fii/ourinvest-logistica> (neste website selecionar a opção “Prospecto” e em seguida clicar na versão mais recente do Prospecto Preliminar).

Coordenador Líder

Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Avenida Paulista, 1728, sobreloja, Bela Vista,

CEP 01310-919 - São Paulo – SP

At.: Fernando Mett Fridman

Tel.: (11) 4081-4444

Fax: (11) 4081-4566

E-mail: ofertaspublicas@ourinvest.com.br

Website: <https://www.ourinvest.com.br/fii/ourinvest-logistica> (neste website selecionar a opção “Prospecto” e em seguida clicar na versão mais recente do Prospecto Preliminar).

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111

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

CEP 20050-901 - Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 3545-8686

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340

2º, 3º e 4º andares

CEP 01333-010 - São Paulo – SP

Tel.: (11) 2146-2000

Website: www.cvm.gov.br (para acessar o Prospecto, neste website acessar “Informações de Regulados - Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, selecionar “Quotas de Fundo Imobiliário”, localizar o “Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística”, e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”)

Ambiente de Negociação

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

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

CEP 01010-901 - São Paulo – SP

Website: <http://www.b3.com.br/> neste website acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas Públicas / Saiba Mais > Ofertas em andamento > Fundos> “Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística – 7ª Emissão”, e, então, localizar o documento requerido.

Assessores Legais:

NFA ADVOGADOS

Rua Olímpíadas, nº 134 - 9º andar, Vila Olímpia

CEP 04551-000 - São Paulo - SP

Tel.: (11) 3047-0777

At.: Carlos Eduardo Peres Ferrari

E-mail: carlos.ferrari@negraoferrari.com.br

Auditor Independente responsável por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais do Fundo:

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES

Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.400, 9º, 10º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º andares, Torre Torino, Água Branca

CEP 05001-100 – São Paulo – SP

Tel.: (11) 3674-2944 e 3674-2000

Website: <http://www.pwc.com/>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

- ANEXO I - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400**
- ANEXO II - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400**
- ANEXO III - ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DELIBERANDO SOBRE A APROVAÇÃO DA OFERTA**
- ANEXO IV - REGULAMENTO DO FUNDO**
- ANEXO V - ESTUDO DE VIABILIDADE**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

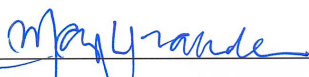
BANCO OURINVEST S.A., com sede na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 1º, 2º, 4º e 11º andares, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrito no CNPJ sob nº 78.632.767/0001-20, neste ato devidamente representado de acordo com o seu estatuto social, na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA**, inscrito no CNPJ sob o nº 13.974.819/0001-00 ("Fundo"), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, no âmbito da oferta pública de inicialmente até R\$ 299.999.916,00 (duzentos e noventa e nove milhões e novecentos e noventa e nove mil e novecentos e dezesseis reais) em cotas da sétima emissão do Fundo ("Cotas" e "Oferta", respectivamente), **DECLARA** que (i) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (ii) o prospecto da Oferta ("**Prospecto**") contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas, do Fundo e da política de investimento do Fundo, além dos riscos inerentes ao investimento no Fundo pelos investidores, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações contidas no Prospecto são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo uma tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento no Fundo; e (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro do Fundo perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de realização da Oferta.

São Paulo, 11 de outubro de 2019.

BANCO OURINVEST S.A.
Administrador

Por:

Cargo:


Mary Harumi Takeda
Diretora

Por:

Cargo:


Miquelina Tavares da Silva
Diretora



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

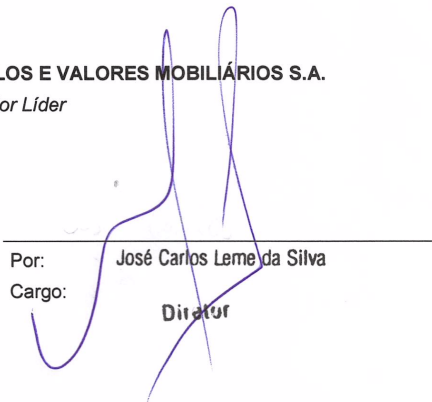
OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 00.997.804/0001-07, e autorizada pela CVM a exercer a atividade de distribuição de valores mobiliários, neste ato devidamente representada de acordo com o seu estatuto social, na qualidade de instituição líder da distribuição pública de inicialmente até R\$ 299.999.916,00 (duzentos e noventa e nove milhões e novecentos e noventa e nove mil e novecentos e dezesseis reais) em cotas da sétima emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA**, inscrito no CNPJ sob o nº 13.974.819/0001-00 ("**Oferta**", "**Cotas**" e "**Fundo**", respectivamente), nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, **DECLARA** que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de realização da Oferta e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do Fundo conforme consta no prospecto da Oferta ("**Prospecto**"), inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas que integram o Prospecto e da Oferta são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; (iii) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas, do Fundo e da política de investimento do Fundo, além dos riscos inerentes ao investimento no Fundo pelos investidores, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, 11 de outubro de 2019.

OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Coordenador Líder


Por: Marcos Muradi Cesarini
Cargo: Diretor


Por: José Carlos Leme da Silva
Cargo: Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DELIBERANDO SOBRE A APROVAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



São Paulo, 16 de agosto de 2019.

Ref.: Convocação - Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística

Prezado Sr. Cotista,

O Banco Ourinvest S.A., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º, 4º e 11º andares, inscrito no CNPJ sob o nº 78.632.767/0001-20 (“Administrador”), na qualidade de Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística, inscrito no CNPJ sob nº 13.974.819/0001-00 (“Fundo”), nos termos do artigo 32 do Regulamento do Fundo (“Regulamento”), e do artigo 19 da Instrução CVM nº 472, de 31/10/2008, conforme alterada (“ICVM 472”), serve-se da presente para convocar V.Sa. a participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, a ser realizada no dia 02 de setembro de 2019, às 10:00 horas, na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.728, 7º andar (“Assembleia”), a fim de deliberar e votar a seguintes matérias constantes da ordem do dia:

(i) a realização da 7ª Emissão de cotas do Fundo, para distribuição pública, nos termos do artigo 18 do Regulamento, da ICVM 472, bem como nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29/12/2003, e posteriores alterações (“Cotas”, “7ª Emissão”, “Oferta” e “ICVM 400”, respectivamente), totalizando até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), cujo valor unitário de emissão da cota será baseado conforme o determinado no artigo 18 do Regulamento (“Valor da Cota”), totalizando o número de Cotas a ser calculado de acordo com o Valor da Cota, sendo que o Fundo irá arcar com todos os custos relativos à realização da Oferta (inclusive com os recursos captados na própria Oferta e sem a cobrança de taxa de ingresso dos subscritores da Oferta), inclusive o pagamento de remuneração devida (a) ao coordenador líder da Oferta, a **OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 00.997.804/0001-07 (“Ourinvest DTVM”), pessoa ligada ao Administrador, a ser contratada para coordenar a distribuição pública de colocação das Cotas objeto da 7ª Emissão do Fundo (“Coordenador Líder”) e às demais instituições participantes da Oferta sob o regime de melhores esforços, nos termos da ICVM 400; e (b) à **OURINVEST ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 01.034.817/0001-43 (“Ourinvest Asset”), pessoa ligada ao Administrador, a ser contratada para estruturar a colocação das Cotas objeto da 7ª Emissão do Fundo (“Estruturador”);

(ii) na hipótese de aprovação da 7ª Emissão, deliberar acerca:

(a) das principais características da 7ª Emissão;

(b) da metodologia do exercício do direito de preferência para a subscrição das novas cotas objeto da 7ª Emissão, nos termos garantidos pelo Regulamento (“Período de Preferência”); e

(c) da destinação dos recursos da 7ª Emissão, que, observada a Política de Investimentos do Fundo, prevista no artigo 3º e seguintes do Regulamento, será a aquisição de Imóveis Alvo objeto do Fundo conforme características descritas no artigo 2º do Regulamento;

(iii) será admitida a distribuição parcial da Oferta; e

(iv) na hipótese de aprovação dos itens acima, conferir ao Administrador poderes para realizar todos os atos necessários para a realização da Oferta, assim como para a formalização da contratação da Ourinvest DTVM como coordenadora líder da Oferta e da Ourinvest Asset como estruturador da Oferta.

Ressaltamos que (a) a proposta do Administrador contendo maiores esclarecimentos a respeito da presente convocação ficará disponível na página do Administrador na internet (site); e (b) a autorização à Ourinvest DTVM para integrar o grupo de instituições participantes da Oferta, na qualidade de Coordenador Líder e à Ourinvest Asset para estruturar a Oferta, objeto da presente convocação estão sujeitas à aprovação por cotistas que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, consoante disposto no artigo 34, cumulado com o artigo 20, § 1º, ambos da ICVM 472.

A Assembleia Geral de cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do artigo 33, § 1º do Regulamento, do artigo 19, §2º da ICVM 472 e do artigo 70 da Instrução CVM n.º 555, de 17/12/2014, conforme alterada.

Atenciosamente,

BANCO OURINVEST S.A.

Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística

¹ No caso de **Pessoa Física**: Documento de identificação com foto (RG, RNE, CNH).

No caso de **Pessoa Jurídica**: (i) Cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); (ii) Documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is);

No caso de **Fundos de Investimento**: (i) Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); (ii) Documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is).

² Caso o Cotista seja representado, o procurador deverá estar munido de procuração, lavrada há menos de 1 (um) ano, com poderes específicos para prática do ato.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA
CNPJ N.º 13.974.819/0001-00

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA PARA A 7ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Prezado Sr. Cotista,

BANCO OURINVEST S.A., com sede na Cidade São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º, 2º, 4º e 11º andares, inscrito no CNPJ sob nº 78.632.767/0001-20, na qualidade de instituição administradora (**“Administrador”**) do Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística, inscrito no CNPJ sob o nº 13.974.819/0001-00 (**“Fundo”**), nos termos do artigo 19 da Instrução CVM nº 472, em 31 de outubro de 2008, conforme alterada (**“ICVM 472”**), convocou assembleia geral extraordinária de cotistas (**“Cotistas”**), a ser realizada às 10 horas do dia 02 de setembro de 2019, no seguinte endereço: Avenida Paulista, nº 1.728, 7º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (**“Assembleia”**) para deliberar acerca da realização da 7ª Emissão do Fundo, para distribuição pública, nos termos do artigo 18 do regulamento do Fundo (**“Regulamento”**), da ICVM 472, bem como nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e posteriores alterações (**“Cotas”**, **“7ª Emissão”**, **“Oferta”** e **“ICVM 400”**, respectivamente) mediante a seguinte proposta do Administrador:

Coordenador Líder:

OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., pessoa ligada ao Administrador, com sede na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 00.997.804/0001-07 (**“Ourinvest DTVM”**).

Participantes Especiais e Instituições Contratadas:

O Coordenador Líder poderá convidar participantes especiais (**“Participantes Especiais”**), bem como outras instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários (**“Instituições Contratadas”**) em conjunto com o Coordenador Líder e os Participantes Especiais, as **“Instituições Participantes da Oferta”**), para auxiliar na distribuição das Cotas da Oferta.

Estruturador:

OURINVEST ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1.728, 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 01.034.817/0001-43 (**“Ourinvest Asset”**), pessoa

ligada ao Administrador.

Valor total da Oferta, na Data de Emissão:	Até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), podendo ser diminuído em virtude da possibilidade de distribuição parcial, conforme descrito abaixo, ou aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme decisão exclusiva do Administrador (“ <u>Cotas Adicionais</u> ”). O Valor total da Oferta é estimado e poderá ser atualizado de acordo com o Preço de Emissão da Cota (arredondamento para baixo).
Destinação dos Recursos:	Observada a Política de Investimentos do Fundo prevista no artigo 3º e seguintes do Regulamento, será a aquisição de Imóveis Alvo objeto do Fundo conforme características descritas no artigo 2º do Regulamento.
Distribuição Parcial da Oferta Restrita:	Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente ao número de Cotas a ser calculado de acordo com o Preço de Emissão da Cota, totalizando o volume mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), para a manutenção da Oferta (“ <u>Valor Mínimo da Oferta</u> ”). O Valor Mínimo da Oferta é estimado e poderá ser atualizado de acordo com o Preço de Emissão da Cota (arredondamento para baixo). Caso o Valor Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao encerramento da Oferta, o Coordenador Líder deverá divulgar um comunicado ao mercado informando o montante total das Cotas subscritas e integralizadas até então e informando aos investidores e aos cotistas sobre a data em que será realizada a devolução pelo Administrador dos recursos utilizados para a integralização das Cotas pelos investidores e pelos cotistas, observado que referida data não deverá ser posterior ao 10º (décimo) Dia Útil após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta. A devolução dos recursos, caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, será realizada na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, acrescida dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa

e/ou títulos de renda fixa realizadas no período. Não serão restituídos aos cotistas e aos investidores os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos cotistas e pelos investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados. Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas e nos termos do artigo 31 da ICVM 400, os investidores, inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, que desejarem subscrever Cotas no âmbito da Oferta, durante o período de colocação, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta.

Número de Cotas:	Será o número de Cotas a ser calculado de acordo com o Preço de Emissão da Cota, podendo ser diminuído em virtude da possibilidade de distribuição parcial ou aumentado em razão das Cotas Adicionais.
Emissão:	7ª
Série:	Única.
Preço de Emissão:	O preço de emissão da Cota para os fins da 7ª Emissão será calculado conforme o disposto no artigo 18 do Regulamento. A data de emissão da Oferta será a primeira data de integralização de cotas objeto da Oferta (“Data de Emissão”).
Prazo da Oferta:	O período de distribuição das Cotas da Oferta é de até 6 (seis) meses contados a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Exercício do Direito de Preferência:	Será assegurado aos Cotistas do Fundo que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, o Direito de Preferência na subscrição das Cotas objeto da 7ª Emissão inicialmente ofertadas, na

proporção do número de Cotas de sua titularidade na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas, a ser divulgado no Anúncio de Início da Oferta, na proporção do número de Cotas de sua titularidade, que deverá ser arredondado para baixo até atingir um número inteiro. O direito de preferência em razão da presente Oferta não é aplicável às Cotas adquiridas no mercado secundário após a data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta (cotas ex direito de preferência) (“Direito de Preferência”). O período para o exercício do direito de preferência será de 10 (dez) dias úteis, sendo certo que as datas para o exercício do direito de preferência serão definidas nos documentos relativos à 7ª Emissão (“Período de Preferência”). Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu direito de preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente e desde que em tempo hábil para que o respectivo cessionário possa exercê-lo, junto à B3 – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) ou à instituição escrituradora das Cotas do Fundo (“Instituição Escrituradora”), observados os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escrituradora das Cotas do Fundo, conforme o caso, durante o Período de Preferência. Caso não haja a subscrição da totalidade das Cotas no Período de Preferência a distribuição pública das Cotas será efetuada pelo Coordenador Líder e pelas demais instituições participantes da Oferta junto a investidores que demonstrem interesse em subscrever e integralizar Cotas do Fundo, observado o disposto no Regulamento, na ICVM 400 e na ICVM 472.

Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional:	Não haverá a possibilidade de subscrição de sobras e montante adicional pelos cotistas na presente Oferta.
Direitos das Cotas objeto da Oferta:	As Cotas objeto da Oferta atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das cotas já existentes, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.
Taxa de ingresso:	Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das

Cotas.

Custos da Oferta:

Os custos estimados com a contratação do Coordenador Líder e Instituições Participantes da Oferta, inclusive a remuneração do Estruturador, serão pagos pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviços da Oferta.

O Fundo arcará com os demais custos para realização da Oferta relativos à divulgação da Oferta, apresentações a potenciais investidores, impressão de exemplares do prospecto e publicações legais, contratação de assessores legais da Oferta, registro em cartório de documentos do Fundo e às taxas necessárias para o registro e a realização da Oferta junto à CVM, B3 e Anbima. Os custos previstos neste parágrafo serão incluídos no valor total da Oferta e divulgados no prospecto da Oferta.

Forma de distribuição:

As Cotas serão subscritas em mercado de balcão não organizado perante as instituições participantes da Oferta ou utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, observado o disposto nos documentos da Oferta.

Tipo de distribuição:

Primária.

Regime de colocação:

A colocação será realizada sob o regime de melhores esforços pelo Coordenador Líder.

Público-alvo:

As Cotas objeto da Oferta poderão ser subscritas por todo e qualquer investidor, considerando pessoas físicas e jurídicas, respeitadas eventuais vedações ao investimento em fundos imobiliários previstas na regulamentação em vigor. É vedada a subscrição de cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

Negociação das Cotas no Mercado de balcão organizado administrado e mercado secundário: operacionalizado pela B3.

Proposta do Administrador: o Administrador propõe a aprovação das matérias da pauta da ordem do dia sobre a emissão e distribuição pública das cotas da 7ª Emissão do Fundo, pelo motivo de diluir os custos do Fundo, ampliar a diversificação da carteira do Fundo e disponibilizar ao Fundo novos recursos destinados a capturar a retomada do setor de imobiliário e da indústria de fundos de investimento imobiliário.

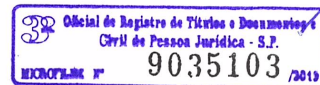
Os cotistas poderão examinar, na sede do Administrador, os documentos pertinentes às propostas a serem submetidas à apreciação na Assembleia.

Sem mais, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

BANCO OURINVEST S.A.

Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário Ourinvest Logística



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST LOGÍSTICA
CNPJ N.º 13.974.819/0001-00

ATO DO ADMINISTRADOR PARA RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO DA ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 02 DE SETEMBRO DE 2019

Pelo presente instrumento particular, **BANCO OURINVEST S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 1º, 2º, 4º e 11º andares, inscrito no CNPJ sob o nº 78.632.767/0001-20 ("Administrador"), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra-assinados, na qualidade de instituição administradora do "**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST LOGÍSTICA – FII**" ("Fundo"), fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei n.º 8.668/93"), com a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("ICVM 472") e regido pelo seu Regulamento, conforme alterado em 12 de fevereiro de 2019, e registrado no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, sob o nº 9.019.960 ("Regulamento"), por ato do Administrador:

Considerando que: (i) Foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária do Fundo em 02 de setembro de 2019, na qual 51,77% (cinquenta e um inteiros e setenta e sete centésimos por cento) dos cotistas compareceram e votaram, de forma unânime, pela aprovação de todos os itens da correspondente convocação, conforme Proposta da Administração, datada de 16 de agosto de 2019 ("AGE de 02/09/2019"); e (ii) Por um erro material, no item 2. da ata da AGE de 02/09/2019, o nome do Fundo foi escrito de forma equivocada, sendo necessária uma retificação da ata para correção de tal equívoco, porém, sem que sejam alteradas, em nenhuma forma, as deliberações tomadas pelos cotistas do Fundo.

RESOLVE, neste ato, aprovar a retificação e ratificação da ata da AGE de 02/09/2019, para corrigir o erro material no item 2. da referida ata, passando a ata a figurar na forma constante do Anexo I, o qual é parte integrante do presente instrumento.

Esta deliberação, com a ata da AGE de 02/09/2019 do Fundo, deverá ser registrada no 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito.

São Paulo, 04 de setembro de 2019.

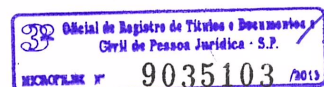
BANCO OURINVEST S.A.

Administrador

Samuel E. Cester
Diretor

Mary Harumi Takeda
Diretora





FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - OURINVEST LOGÍSTICA

CNPJ/MF N.º 13.974.819/0001-00

ATA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 02 DE SETEMBRO DE 2019

1. DATA, HORÁRIO E LOCAL: Aos 02 de setembro de 2019, às 10 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.728, 7º andar.

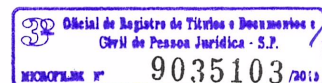
2. CONVOCAÇÃO: Realizada nos termos do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário - Ourinvest Logística (respectivamente "Regulamento" e "Fundo"), Art. 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014. Publicada ainda no *website* do Banco Ourinvest S.A. ("Administrador") (www.ourinvest.com.br).

3. PRESENCAS: Presentes os cotistas que representam 51,77% (cinquenta e um inteiros e setenta e sete centésimos por cento) do total das cotas do Fundo. Presentes ainda os representantes legais do Administrador e do Gestor.

4. MESA: **Presidente** Aderbal Aragão Junior; e **Secretária:** Vanessa Furlan Jueli Ferreira.

5. ORDEM DO DIA: (i) a realização da 7ª Emissão de cotas do Fundo, para distribuição pública, nos termos do artigo 18 do Regulamento, da ICVM 472, bem como nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29/12/2003, e posteriores alterações ("Cotas", "7ª Emissão", "Oferta" e "ICVM 400", respectivamente), totalizando até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), cujo valor unitário de emissão da cota será baseado conforme o determinado no artigo 18 do Regulamento ("Valor da Cota"), totalizando o número de Cotas a ser calculado de acordo com o Valor da Cota, sendo que o Fundo irá arcar com todos os custos relativos à realização da Oferta (inclusive com os recursos captados na própria Oferta e sem a cobrança de taxa de ingresso dos subscritores da Oferta), inclusive o pagamento de remuneração devida (a) ao coordenador líder da Oferta, a OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ sob o nº 00.997.804/0001-07 ("Ourinvest DTVM"), pessoa ligada ao Administrador, a ser contratada para coordenar a distribuição pública de colocação das Cotas objeto da 7ª Emissão do Fundo ("Coordenador Líder") e às demais instituições participantes da Oferta sob o regime de melhores esforços, nos termos da ICVM 400; e (b) à OURINVEST ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 01.034.817/0001-43 ("Ourinvest Asset"), pessoa ligada ao Administrador, a ser contratada para estruturar a colocação das Cotas objeto da 7ª Emissão do Fundo ("Estruturador"); (iii) na hipótese de aprovação da 7ª Emissão, deliberar acerca: (a) das principais características da 7ª





Emissão; (b) da metodologia do exercício do direito de preferência para a subscrição das novas cotas objeto da 7ª Emissão, nos termos garantidos pelo Regulamento ("Período de Preferência"); e (c) da destinação dos recursos da 7ª Emissão, que, observada a Política de Investimentos do Fundo, prevista no artigo 3º e seguintes do Regulamento, será a aquisição de Imóveis Alvo objeto do Fundo conforme características descritas no artigo 2º do Regulamento; (iii) será admitida a distribuição parcial da Oferta, respeitando o valor mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais); e (iv) na hipótese de aprovação dos itens acima, conferir ao Administrador poderes para realizar todos os atos necessários para a realização da Oferta, assim como para a formalização da contratação da Ourinvest DTVM como coordenadora líder da Oferta e da Ourinvest Asset como estruturador da Oferta.

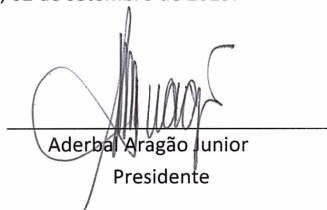
6. ESCLARECIMENTOS INICIAIS: O Administrador deu início à Assembleia questionando aos presentes se havia algum cotista impedido de votar ou em conflito de interesses com as matérias da ordem do dia e esclareceu que o voto de cotistas impedidos ou em conflito de interesses não poderia ser computado. Nenhum cotista se declarou impedido ou em conflito de interesses.

7. DELIBERAÇÕES: Discutidas e submetidas à votação as matérias constantes da ordem do dia, apuraram-se os votos dos cotistas presentes e, atribuindo-se a cada cota um voto, verificou-se que: (i) a unanimidade dos cotistas presentes manifestaram-se favoráveis à realização da 7ª Emissão de cotas do Fundo, nos exatos termos da Proposta do Administrador, bem como favoráveis à contratação da Ourinvest DTVM como coordenadora líder da Oferta e da Ourinvest Asset como estruturador da Oferta, restando, portanto, aprovados os itens (i), (ii), (iii) e (iv) da ordem do dia.

8. ENCERRAMENTO: Encerrados os trabalhos e lavrada esta ata em forma de sumário, esta foi lida e aprovada por todos os presentes que, achando-a conforme, autorizaram sua publicação com omissão de assinaturas.

São Paulo, 02 de setembro de 2019.

Mesa:


Aderbal Aragão Junior
Presidente


Vanessa Furlan Juell Ferreira
Secretária





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

Oficial: Bel. José Maria Siviero

Praça Padre Manoel da Nóbrega, 20 - Centro
Tel.: (0XX11) 3116-3070 - Email: frl@3rtd.com.br - Site: www.3rtd.com.br

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

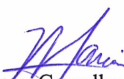
Nº 9.035.103 de 06/09/2019

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 06/09/2019, o qual foi protocolado sob nº 9.037.513, tendo sido registrado sob nº **9.035.103** e averbado no registro nº 9.034.853 de 03/09/2019 no Livro de Registro B deste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ATA DE FUNDO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 06 de setembro de 2019


Maicon Carvalho dos Santos
Escrevente

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

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 57,57	R\$ 16,39	R\$ 11,20	R\$ 3,03	R\$ 3,94
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 2,76	R\$ 1,20	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 96,09



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.cdtsp.com.br/validarregistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

00181235663672583



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital
1131834TICC000052523FA19T

ANEXO IV

REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**ATO DO ADMINISTRADOR PARA ALTERAÇÃO E CONSOLIDAÇÃO DO REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA
CNPJ/ME Nº 13.974.819/0001-00**

Pelo presente instrumento particular, **BANCO OURINVEST S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 1º, 2º, 4º e 11º andares, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 78.632.767/0001-20 ("**ADMINISTRADOR**"), neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais infra-assinados, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA ("FUNDO")**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("**Lei n.º 8.668/93**"), com a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**ICVM 472**") e regido pelo seu Regulamento de 12 de fevereiro de 2019, registrado no Cartório do 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, sob o nº 9.019.960 ("**Regulamento**"), por ato do Administrador, resolve aprovar o inteiro teor da nova versão do Regulamento do **FUNDO**, substancialmente na forma do documento constante do Anexo I, o qual é parte integrante do presente instrumento.

A referida alteração do Regulamento independe de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, uma vez que se destina para atendimento de exigências expressas da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), conforme o disposto no artigo 17-A, inciso I, da ICVM 472.

Esta deliberação, com o Regulamento do **FUNDO**, será disponibilizada na página na rede mundial de computadores do **ADMINISTRADOR** e no sistema eletrônico disponibilizado pela CVM.

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

São Paulo, 08 de outubro de 2019.

Samuel J. E. Cesar
Diretor

BANCO OURINVEST S.A.

Mary Harumi Takeda
Diretora

Testemunhas:

1. Renata C. Pelegrielli

Nome: Renata C. Pelegrielli
RG 28.967.864-X
CPF: 327.929.988-9

2. Isabela M. Almeida

Nome: Isabela Matos de Almeida
CPF: 482.872.818-06
RG: 39.941.839-8



ANEXO I

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA

DO FUNDO

Art. 1º. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA, designado neste regulamento como **FUNDO**, é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento ("Regulamento") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º. O **FUNDO** é administrado pelo **BANCO OURINVEST S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 1º, 2º, 4º e 11º andares, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 78.632.767/0001-20 (doravante simplesmente denominado "**ADMINISTRADOR**"), sendo que a gestão da carteira do **FUNDO** é realizada pela **OURINVEST ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.034.817/0001-43 ("**GESTOR**"), conforme a regulamentação aplicável. O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no endereço eletrônico do **ADMINISTRADOR** (www.ourinvest.com.br).

§2º. O **FUNDO** se destinará exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, até que (i) seja realizada oferta pública de suas cotas, nos termos da Instrução CVM nº 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("ICVM 400/03"), ou (ii) o **ADMINISTRADOR** disponibilize prospecto público do **FUNDO**, nos sites do **ADMINISTRADOR**, da CVM e da B3, conforme regularmente exigido, o que ocorrer primeiro, quando então, o público alvo do **FUNDO** passará a ser composto por investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas.

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

DO OBJETO

Art. 2º. O **FUNDO** é classificado como FII de Renda Gestão Ativa e tem como segmento de atuação: Imóveis de Logística. O **FUNDO** tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida a seguir, preponderantemente, por meio de: (i) aquisição, venda, arrendamento ou locação (inclusive sob o



2

regime de *build-to-suit*) de imóveis e empreendimentos voltados, primordialmente, para operações logísticas e industriais ("Imóveis Alvo"), prontos ou em fase final de construção, em todo o território nacional; *(iii)* securitização de créditos imobiliários decorrentes de operações envolvendo os Imóveis Alvo. Sem prejuízo de ser o objetivo primordial do **FUNDO** o investimento em Imóveis Alvo, o **FUNDO** também poderá realizar investimentos nos seguintes títulos e valores mobiliários, respeitadas as exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no Regulamento: **(a)** cotas de outros fundos de investimento imobiliário; **(b)** letras hipotecárias ("LH") ; **(c)** letras de crédito imobiliário ("LCI") ; **(d)** certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") ; **(e)** e demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, tal como a Letra Imobiliária Garantida - LIG ("Ativos Alvo").

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º. Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no artigo 2º retro, o **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos em Imóveis Alvo e Ativos Alvo, objetivando, fundamentalmente:

- I. preponderantemente, locação e/ou arrendamento dos Imóveis Alvo adquiridos pelo **FUNDO**, incluindo a securitização de créditos imobiliários decorrentes de operações envolvendo os Imóveis Alvo;
- II. a compra e venda de Imóveis Alvo e/ou direitos reais sobre Imóveis Alvo; e
- III. auferir rendimentos e ganho de capital advindos dos Ativos Alvo.

§ 1º. As (i) aquisições e alienações dos Ativos Alvo da carteira do **FUNDO** e (ii) Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido) serão realizadas, respectivamente, pelo **ADMINISTRADOR** e pelo **GESTOR**, observadas as atribuições definidas no contrato de gestão e neste Regulamento, devendo, ademais, respeitar os seguintes requisitos específicos:

- (a) em relação às cotas de outros fundos de investimento imobiliário e aos demais títulos e valores mobiliários, tais títulos e valores mobiliários deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;
- (b) os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o § 5º do artigo 45 da ICVM 472/08 não se aplicam aos ativos financeiros de (a) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (b) cotas de outros fundos de investimento

imobiliário; e (c) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e

- (c) sem prejuízo do disposto no item (b) acima, o **FUNDO** não investirá quantia superior a 10% (dez por cento) do patrimônio em apenas um determinado fundo de investimento imobiliário ou uma mesma emissão de CRI.

§2º. Observadas as disposições deste Regulamento e da regulamentação aplicável, o **ADMINISTRADOR**, independentemente de prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, (i) realizará as aquisições e alienações dos Ativos Alvo da carteira do **FUNDO**, sob o aconselhamento do **GESTOR**; e (ii) delegará poderes ao **GESTOR** para a realização de Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido).

§3º. O **FUNDO** poderá, eventualmente, deter outros imóveis, que não os Imóveis Alvo, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, inclusive, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o **FUNDO**; e

§4º. A aquisição dos Imóveis Alvo e dos direitos reais sobre Imóveis Alvo pode se dar diretamente ou por meio de (i) ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis Alvo ou em direitos reais sobre Imóveis Alvo; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo ou em direitos reais sobre imóveis Alvo; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis Alvo ou em direitos reais sobre Imóveis Alvo ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis Alvo ou em direitos reais sobre imóveis Alvo; (iv) certificados de recebíveis imobiliários, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos imóveis em pagamento ou que garanta ao **FUNDO** a participação nos resultados dos imóveis, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável; ou (v) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da ICVM 472/08, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis Alvo em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas a fundos de investimento imobiliário.

Art. 4º. As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em títulos de renda fixa, públicos ou privados, ou fundos de investimento de renda fixa de perfil conservador, com liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo a regulamentação aplicável ("Aplicações Financeiras"). Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do **FUNDO**, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras. O **FUNDO** não irá contratar operações com derivativos, inclusive para fins de proteção patrimonial.

§1º. No prazo de 12 (doze) meses a contar da data de encerramento de cada emissão de cotas do **FUNDO**, o **FUNDO** envidará seus melhores esforços para aplicar o equivalente a 90% (noventa por cento) dos recursos de cada emissão de cotas do **FUNDO** na aquisição de Imóveis Alvo e de Ativos Alvo, sendo certo que a carteira do **FUNDO** deverá estar enquadrada no prazo estabelecido na regulamentação aplicável.

§2º. Caso, a qualquer momento durante a existência do **FUNDO**, o **GESTOR** e/ou o **ADMINISTRADOR** não encontre Imóveis Alvo e Ativos Alvo para investimento pelo **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** poderá, conforme recomendação do **GESTOR**, distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de distribuição adicional de rendimentos e/ou amortização de cotas.

Art. 5º. Os Ativos Alvo integrantes da carteira do **FUNDO** serão precificados de acordo com os procedimentos determinados na regulamentação em vigor e de acordo com o manual de marcação a mercado do **ADMINISTRADOR**, disponível em sua página da rede mundial de computadores.

§1º. O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado.

§2º. Os Imóveis Alvo, imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §4º do art. 45 da ICVM 472/08. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da ICVM 472/08.

Art. 6º. Os recursos das emissões de cotas do **FUNDO** serão destinados à aquisição de Imóveis Alvo e de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos.

Art. 7º. Se, por ocasião da aquisição dos Imóveis Alvo e dos Ativos Alvo, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá, tempestivamente, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, emitir novas cotas no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos no artigo 18 deste Regulamento.

§ único. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Anexo I deste Regulamento, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Art. 8º. Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Imóveis Alvo e dos Ativos Alvo, poderão ser utilizados para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração; b) pagamento de custos administrativos e demais encargos do **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição dos Imóveis Alvo e dos Ativos Alvo; e c) investimentos ou desinvestimentos em Imóveis Alvo e Ativos Alvo.

§ único. Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingências não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no caput deste artigo 8º, o **ADMINISTRADOR** poderá, excepcionalmente, (i) alienar Imóveis Alvo e/ou Ativos Alvo ou (ii) promover a emissão de novas cotas, na forma prevista no artigo 18 deste Regulamento, para fazer frente às despesas indicadas nos itens “a)” e “b)”.

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

DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO

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

§ 1º. A gestão dos valores mobiliários do **FUNDO** será exercida pelo **GESTOR** ou quem venha a substituí-lo.



§ 2º. O **ADMINISTRADOR** confere amplos e irrestritos poderes ao **GESTOR** para que este adquira os Ativos Alvo do **FUNDO**, conforme a política de investimentos do **FUNDO**, de acordo com o disposto neste Regulamento e no contrato de gestão a ser celebrado entre o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR**. O **GESTOR** também será responsável por recomendar ao **ADMINISTRADOR** o investimento e desinvestimento nos Imóveis Alvo, assim como por realizar a gestão imobiliária do **FUNDO**, sob a supervisão do **ADMINISTRADOR**.

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** do **FUNDO** deverão empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 4º. O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 ("Lei nº 8.668/93"), o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou, ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 5º. O **ADMINISTRADOR** poderá, sem prévia anuência dos cotistas, previamente ouvido o **GESTOR**, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

- I. Vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, os Imóveis Alvo e Ativos Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**, observado o disposto no § único do artigo 8º;
- II. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;
- III. Realizar reinvestimentos com os recursos provenientes de amortizações antecipadas de seus Imóveis Alvo e Ativos Alvo, ou, conforme o caso, auxiliar o **GESTOR**, no que for aplicável, respeitado o disposto neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
- IV. Alugar ou arrendar os Imóveis Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e
- V. Adquirir os Imóveis Alvo e os Ativos Alvo para o **FUNDO**.

Art. 11. O **ADMINISTRADOR**, para o exercício de suas atribuições, poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

Av. Paulista, nº 1728, 1º, 2º, 4º e 11º andares, São Paulo-SP, CEP 01310-919
PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443 Ouvidoria: 0800 6034444



- I. Distribuição de cotas;
- II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsídio ao **ADMINISTRADOR** e/ou ao **GESTOR**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários, Ativos Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. Empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos, e
- IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

§ 1º. Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo poderão ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** contratará o **GESTOR** para a prestação dos serviços de gestão, bem como poderá o **ADMINISTRADOR** contratar formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 3º. É vedado ao **ADMINISTRADOR** ou ao **GESTOR** o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**. A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR** e ao **GESTOR**, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Art. 12. O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração de cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente; e
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.



8



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

§ 2º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Imóveis Alvo, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 3º. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas do **FUNDO**, nos termos do artigo 45 deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste artigo 12 deverão ser pagos com parcela da taxa de administração devida ao **ADMINISTRADOR**, observado o quanto disposto no § 2º do artigo 45 deste Regulamento.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Art. 13. Poderão constar do patrimônio do **FUNDO** os Imóveis Alvo, os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras.

§ único. O patrimônio do **FUNDO** será aquele resultante das integralizações das cotas.

DAS COTAS

Art. 14. As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

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

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

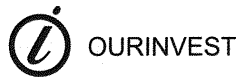
§ 3º. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º. Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrados pela B3 S.A.- Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"). O **ADMINISTRADOR** fica, nos

Av. Paulista, nº 1728, 1º, 2º, 4º e 11º andares, São Paulo-SP, CEP 01310-919
PABX (11) 4081.4444 FAX (11) 4081.4443 Ouvidoria: 0800 6034444



9



termos deste Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

§ 5º. O titular de cotas do **FUNDO**:

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

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 15. Da primeira até a sexta emissão de cotas do **FUNDO** ("**Primeiras Emissões**"), foram emitidas 1.061.694 (um milhão, sessenta e uma mil, seiscentas e noventa e quatro) cotas de classe única, que correspondem a frações ideais do patrimônio do **FUNDO**, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as cotas emitidas pelo **FUNDO** garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

§ Único. As cotas da Primeira Emissão até a Sexta Emissão de cotas do **FUNDO** foram distribuídas nos termos da ICVM 476/09 e das disposições do Regulamento referentes às ofertas de cotas do **FUNDO** ("**Primeiras Ofertas**"), tendo sido devidamente encerradas.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 16. Após as Primeiras Emissões, as ofertas públicas de cotas do **FUNDO** deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou na decisão do **ADMINISTRADOR** conforme mencionado no artigo 18 deste Regulamento, e no boletim de subscrição.

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

Av. Paulista, nº 1728, 1º, 2º, 4º e 11º andares, São Paulo-SP, CEP 01310-919
PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443 Ouvidoria: 0800 6034444



10

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

§ 3º. A integralização das cotas do **FUNDO** será feita em moeda corrente nacional, preferencialmente à vista, não havendo a necessidade da celebração de nenhum compromisso de investimento bem como da realização de nenhuma chamada de capital, ressalvadas as hipóteses de emissões de cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição. Na Primeira Emissão de cotas do **FUNDO** não será permitida a integralização de cotas do **FUNDO** em bens e direitos, sem prejuízo de que, nas demais emissões de cotas, seja deliberado e aprovado pelos cotistas, utilizar tal prerrogativa.

§ 4º. As importâncias recebidas na integralização de cotas deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do **FUNDO**, sendo obrigatória sua imediata aplicação em Aplicações Financeiras, na forma deste Regulamento.

§ 5º. Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estarão disponíveis ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO** além dos demais documentos da Oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de Oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- I. Das disposições contidas neste Regulamento e no prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO**, se aplicável, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**; e
- II. Dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**.

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

Art. 17. Para fins de subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO**, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor, observar que:

- I. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;
- II. Não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo **FUNDO**, de acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº

11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualmente vigente, pelo cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:

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

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**. Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da ICVM 472/08, o **ADMINISTRADOR** compromete-se a informar, mediante a divulgação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao **FUNDO** e/ou aos seus cotistas.

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

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

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 18. O **ADMINISTRADOR** poderá, considerada a recomendação do **GESTOR**, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), para

Av. Paulista, nº 1728, 1º, 2º, 4º e 11º andares, São Paulo-SP, CEP 01310-919
PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443 Ouvidoria: 0800 6034444



12

atender à política de investimentos do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ("**Nova Emissão**"). A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pelo **ADMINISTRADOR**. O comunicado a ser enviado pelo **ADMINISTRADOR** ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotista que seja convocada, a critério do **ADMINISTRADOR**, para dispor sobre a Nova Emissão de cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;
- II. Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis. A data base em que será assegurado o direito de preferência aos cotistas em novas emissões de cotas do **FUNDO** poderá ser definida pela assembleia que deliberar pela Nova Emissão, se for o caso, ou constará do comunicado de que trata o caput deste artigo;
- III. Na Nova Emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;
- IV. As cotas objeto da Nova Emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- V. Caso a Nova Emissão seja ofertada por meio de Oferta Pública, nos termos da ICVM 400/03, e, desde que não seja prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da Nova Emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** com esta Nova Emissão serão rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras do **FUNDO** no período;
- VI. É permitido ao **ADMINISTRADOR**, inclusive por recomendação do **GESTOR**, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição;
- VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à

subscrição, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa ou balcão organizado apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento);

- VIII. Constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, o **ADMINISTRADOR**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente reverterá ao **FUNDO**; e
- IX. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o **ADMINISTRADOR** autorizado, a prosseguir na execução do valor devido.

DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA

Art. 19. O **FUNDO** não cobrará taxa de saída dos investidores. Poderá, no entanto, ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às emissões de cotas. Nesse sentido, poderá ser estabelecido um custo unitário de distribuição quando das emissões de cotas pelo **FUNDO**, podendo esse custo unitário de distribuição ser utilizado para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das emissões de cotas do **FUNDO**, incluindo o coordenador líder.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 20. A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 31 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º. o **FUNDO** deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O **ADMINISTRADOR** apurará mensalmente os resultados do **FUNDO**, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ("Data de Apuração") ao mês objeto da apuração ("Mês de Referência"), e

poderá distribuir aos cotistas, até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês da Data de Apuração, o lucro auferido, apurado segundo o regime de caixa, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. O eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação, nos termos acima, será pago por ocasião da distribuição referente ao encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pelo **GESTOR** para reinvestimento em Ativos Alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência abaixo definida, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º. Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos decorrentes da exploração dos Imóveis Alvo e dos Ativos Alvo; (ii) quaisquer ganhos de capital decorrentes de alienação dos Imóveis Alvo e dos Ativos Alvo; (iii) de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, a Reserva de Contingência a seguir definida, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

§ 3º. Farão jus à distribuição de que tratam os parágrafos acima os investidores que sejam titulares de Cotas do **FUNDO**, devidamente subscritas e integralizadas, de acordo com as contas de depósito mantidas na instituição escrituradora e/ou nas centrais depositárias, em cada Data de Apuração.

§ 4º. O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 5º. As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia do **ADMINISTRADOR**.

Art. 21. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis Alvo e dos Ativos Alvo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Imóveis Alvo e Ativos Alvo do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ único. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 5% (cinco por cento) do valor de mercado total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa nos termos do §1º do art. 20 acima, até que se atinja o limite acima previsto.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR**Art. 22. Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR do FUNDO:**

- I. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**; c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- II. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e do **GESTOR**;
- III. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, ouvindo, sempre que conveniente, o **GESTOR**;
- IV. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;
- V. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- VI. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- VII. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;
- VIII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;



- IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- X. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo: a) exemplar do Regulamento do **FUNDO**; b) prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO**, se aplicável; c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar;
- XI. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;
- XII. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;
- XIII. Manter atualizada, junto à CVM, a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- XIV. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- XV. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados pelo **GESTOR**, por terceiros contratados, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso; e
- XVI. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III pelo prazo previsto na regulamentação aplicável.

§ único. O **ADMINISTRADOR** e/ou o **GESTOR** não serão responsabilizados nos casos: (i) de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do **FUNDO** ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves e outros similares; e/ou (ii) atos de administração e/ou de gestão do **FUNDO** que sejam praticados nos termos desse Regulamento e da legislação aplicável.

Art. 23. Constituem obrigações e responsabilidades do **GESTOR do FUNDO**:

- I. Monitorar o mercado brasileiro dos Imóveis Alvo e Ativos Alvo e conduzir a coleta e análise de dados, mantendo um modelo de base de dados contendo informações como: (a) fundos de investimento imobiliário listados em bolsa ou mercado de balcão organizado e características dos empreendimentos imobiliários nos quais investem (contendo, entre outros aspectos, tipo de imóvel, inquilinos, valor do aluguel pago versus valor de aluguel do mercado, data das revisionais de aluguel); (b) taxas de retorno; (c) taxas de desconto em ofertas públicas e negociações de cotas; (d) rentabilidades alvo; e (e) eventuais garantias oferecidas;
- II. Orientar e aconselhar o **ADMINISTRADOR** em relação à aquisição, alienação e gerenciamento dos Ativos Alvo e dos Imóveis Alvo do **FUNDO**, assim como gerenciá-los, observada a Política de Investimento e os critérios de diversificação da carteira de investimentos do **FUNDO** previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação vigente;
- III. Aconselhar o **ADMINISTRADOR** com relação à execução da estratégia de investimento e desinvestimento em Imóveis Alvo e em Ativos Alvo;
- IV. Celebrar ou recomendar a celebração dos negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio do **FUNDO**, nos limites estabelecidos no presente Regulamento;
- V. Elaborar, em conjunto com o **ADMINISTRADOR**, relatórios periódicos das atividades do **FUNDO**, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista neste Regulamento;
- VI. Monitorar a carteira de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;
- VII. Caso ocorra a necessidade de aprovação prévia pelo **ADMINISTRADOR** e/ou dos cotistas para o exercício de quaisquer de suas atribuições, entregar relatório relativo à questão de forma clara, abordando os riscos e a oportunidade proposta;
- VIII. Informar ao **ADMINISTRADOR**, semestralmente, sobre o andamento das atividades exercidas, bem como as planejadas para o próximo exercício e, extraordinariamente, sobre a existência de qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO**;
- IX. Exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos cotistas;

- X. Transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de **GESTOR** do **FUNDO**;
- XI. Comunicar ao **ADMINISTRADOR** qualquer situação de conflito de interesse em que esteja envolvido relativamente às suas funções;
- XII. Cumprir com as demais responsabilidades descritas neste Regulamento e no contrato de gestão celebrado entre o **ADMINISTRADOR**, em nome do **FUNDO**, e o **GESTOR**; e
- XIII. Exercer e diligenciar, em nome do **FUNDO**, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira do **FUNDO**.

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

§ 2º. Não obstante o acima definido, o **GESTOR** acompanhará, na medida em que for convocado, todas as pautas das referidas assembleias gerais. Caso o **GESTOR** considere, em função da Política de Investimentos do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, o **GESTOR**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto. O **GESTOR** adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Caso o **GESTOR** venha a exercer o direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do **FUNDO**, o **GESTOR** deverá seguir os requisitos mínimos exigidos na regulamentação da ANBIMA.

Art. 24. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR**, ou o consultor especializado, se houver, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

- I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, do consultor especializado, se houver, ou de pessoas a eles ligadas, se houver;

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

§ 3º. Consideram-se pessoas ligadas:

- I. A sociedade controladora ou sob controle do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do **ADMINISTRADOR**, **GESTOR** ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do **ADMINISTRADOR**, **GESTOR** ou do consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 25. O **ADMINISTRADOR** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora do mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela ICVM 472/08.

§ 1º. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

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

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

DAS VEDACÕES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Art. 26. É vedado ao **ADMINISTRADOR** e ao **GESTOR**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, **GESTOR** ou o consultor especializado; entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**; entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, nos termos do artigo 34 deste Regulamento;
- IX. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados;
- X. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;



21

- XI. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XII. Realizar operações com derivativos;
- XIII. Praticar qualquer ato de liberalidade; e
- XIV. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

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

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

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Art. 27. O **ADMINISTRADOR** receberá por seus serviços uma taxa de administração calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou (b) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como, por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração") o percentual de (i) 1,00% (um por cento) à razão de 1/12 avos e que deverá ser pago diretamente ao **ADMINISTRADOR**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGPM/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas em que o **ADMINISTRADOR** for eleito como o administrador do **FUNDO**; e (ii) o percentual de até 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, correspondente aos serviços de escrituração das cotas, a ser pago a terceiros.

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

§ 2º. O valor integrante da taxa de administração correspondente à escrituração das cotas descrito no caput deste artigo, poderá variar exclusivamente em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que o **FUNDO** tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da taxa de administração irá refletir em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração.

§ 3º. A remuneração do **GESTOR** deverá ser paga pelo **FUNDO**, porém descontada da taxa de administração do **ADMINISTRADOR**.

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Art. 28. O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na ICVM 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará o **ADMINISTRADOR** obrigado a:

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9º. A Assembleia Geral de Cotistas que substituir ou destituir o **ADMINISTRADOR** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

Art. 29. Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

DA CONSULTORIA ESPECIALIZADA

Art. 30. O **ADMINISTRADOR**, consoante o disposto na ICVM 472/08, poderá contratar um consultor especializado para a prestação dos serviços descritos no inciso II e III do artigo 31 da ICVM 472/08.

§ único. Ocorrendo a contratação, o consultor especializado receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no respectivo contrato de prestação de serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar, paga diretamente pelo **FUNDO**, descontada da Taxa de Administração.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 31. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;
- II. Alteração do Regulamento do **FUNDO**, incluindo, mas não se limitando, à alteração da Política de Investimentos do **FUNDO**, tal como previsto no artigo 3º deste Regulamento;
- III. Destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR**;
- IV. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- V. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VI. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- VII. Alteração do prazo do **FUNDO**;
- VIII. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento e da legislação e normas vigentes;
- IX. Alteração da Taxa de Administração do **ADMINISTRADOR**;
- X. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;

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

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

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





§ 4º. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

Art. 32. Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

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

§ 1º. A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, eleito conforme artigo 40 deste Regulamento, observado o disposto no presente Regulamento.

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

Art. 33. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

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

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

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

Av. Paulista, nº 1728, 1º, 2º, 4º e 11º andares, São Paulo-SP, CEP 01310-919
PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443 Ouvidoria: 0800 6034444



26



- I. Em sua página na rede mundial de computadores;
- II. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

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

§ 4º. O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da ICVM 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

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

§ 6º. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 34. Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento.

§ 1º. Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na Assembleia Geral ("Maioria Simples"). Por Quórum Qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no § 2º abaixo.

§ 2º. As matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VIII, X e IX do artigo 31 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem:

- (i) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) no mínimo, metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

Av. Paulista, nº 1728, 1º, 2º, 4º e 11º andares, São Paulo-SP, CEP 01310-919
PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443 Ouvidoria: 0800 6034444



27



§ 3º. Os percentuais de que trata este artigo 34, caput e § 2º, deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Art. 35. Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, observadas as disposições do artigo 14 e parágrafos deste Regulamento.

Art. 36. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 37. O **ADMINISTRADOR** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

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

§ 2º. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da ICVM 472/08 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no §1º supra, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 38. Além de observar os quóruns previstos no artigo 34 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas que tratarem da dissolução ou liquidação do **FUNDO**, da amortização das cotas e da renúncia do **ADMINISTRADOR**, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

Av. Paulista, nº 1728, 1º, 2º, 4º e 11º andares, São Paulo-SP, CEP 05510-919
PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443 Ouvidoria: 0800 6034444



28



Art. 39. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo **ADMINISTRADOR** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da ICVM 472/08.

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

§ 2º. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO**:

- I. Seu **ADMINISTRADOR** ou seu **GESTOR**;
- II. Os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR**;
- III. Empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao **GESTOR**, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§ 3º. Não se aplica a vedação prevista no parágrafo anterior quando:

- I. Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;
- II. Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; e
- III. Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o §2º do art. 12 da ICVM 472/08.



29

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 40. O **FUNDO** poderá ter até 3 (três) representantes dos cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do **FUNDO**;
- II. Não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** ou no controlador do **ADMINISTRADOR**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. Não ser administrador ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado à pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

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

§ 2º. A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.





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

§ 4º. A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º. Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da ICVM 472/08; e
- II. Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da ICVM 472/08.

Art. 41. Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- I. Fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da ICVM 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- III. Denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;
- IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;
- V. Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:



- a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
- b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;
- c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da ICVM 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

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

VIII. Fornecer ao **ADMINISTRADOR** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da ICVM 472/08.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo.

§ 2º. Os representantes de cotistas podem solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º. Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que ao **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da ICVM 472/08.

Art. 42. Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

§ único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do **FUNDO**, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 43. Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres do **ADMINISTRADOR** nos termos do artigo 33 da ICVM 472/08.



Art. 44. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 45. Constituem encargos e despesas do **FUNDO**:

- I. Taxa de Administração;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- IV. Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades de distribuição de cotas;
- IX. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no inciso II do artigo 11 deste Regulamento;
- X. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no inciso III do artigo 11 deste Regulamento;
- XI. Honorários e despesas relacionadas à contratação de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**;



- XII. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do **ADMINISTRADOR** no exercício de suas funções;
- XIII. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XIV. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;
- XV. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XVI. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XVII. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista;
- XVIII. Despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XIX. Honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

§ 1º. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do **FUNDO** correrão por conta do **ADMINISTRADOR** ou prestador de serviço que incorrer na despesa.

§ 2º. As parcelas da taxa de administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo **ADMINISTRADOR** nos termos deste Regulamento, serão pagas diretamente pelo **FUNDO** aos respectivos prestadores de serviços contratados.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 46. O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

§ único. Para os fins do presente Regulamento, “Dia Útil” será qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos, feriados nacionais ou no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Art. 47. As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.



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

§ 2º. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

Art. 48. O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DISSOLUÇÃO, LIQUIDACÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 49. No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o seu patrimônio será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

§1º. Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

§2º. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

§3º. Após a partilha do ativo, o **ADMINISTRADOR** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM:

I. No prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

(a) o termo de encerramento firmado pelo **ADMINISTRADOR** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

(b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

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





Art. 50. Conforme recomendação do **GESTOR** ao **ADMINISTRADOR**, o **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

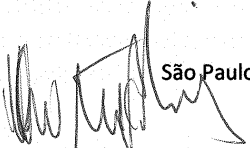
§ 1º. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

§ 2º. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo **ADMINISTRADOR**, às expensas do **FUNDO**, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

DO FORO

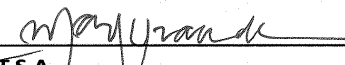
Art. 51. Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 08 de outubro de 2019.


Samuel J. E. Cester
Diretor

BANCO OURINVEST S.A.

na qualidade de Administrador do


Mary Harumi Takeda
Diretora

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO OURINVEST LOGÍSTICA



ANEXO I

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do FUNDO devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como outras informações contidas nos prospectos das ofertas de cotas do FUNDO e neste Regulamento, e, à luz de suas próprias situações financeiras, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do FUNDO. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no FUNDO e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do FUNDO podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do ADMINISTRADOR ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo FUNDO, ADMINISTRADOR, GESTOR ou coordenadores das ofertas de cotas do FUNDO qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no FUNDO ou caso os cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no FUNDO em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

O FUNDO, o ADMINISTRADOR, o GESTOR e os coordenadores das ofertas de cotas do FUNDO não garantem rentabilidade associada ao investimento no FUNDO. A verificação de rentabilidade obtida pelas cotas de outros fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da oferta não constitui garantia de rentabilidade aos cotistas.

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

A carteira do **FUNDO**, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os mencionados a seguir:

Fatores macroeconômicos relevantes

O **FUNDO**, todos os seus ativos e as operações envolvendo os ativos estão localizados no Brasil. Como resultado, variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado

financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do **FUNDO**; ou (b) na liquidação do **FUNDO**, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo **FUNDO**, pelo **ADMINISTRADOR**, pelo **GESTOR**, pelos Coordenadores ou por qualquer pessoa, aos cotistas do **FUNDO**, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do **FUNDO**; (b) a liquidação do **FUNDO**; ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultantes de seus investimentos.

Riscos Institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do **FUNDO**, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de alteração das taxas de juros, a rentabilidade ou a precificação dos ativos que compõem a carteira do **FUNDO** poderão ser negativamente impactadas. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do **FUNDO**, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

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

Risco dos ativos integrantes da carteira do FUNDO

Os Cotistas do **FUNDO** farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo **FUNDO** dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o **FUNDO** estará exposto aos riscos de crédito dos locatários, arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o **FUNDO** estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.



Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do **FUNDO** estão sujeitos à capacidade dos seus emissores, ou dos devedores dos lastros dos CRI, de 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. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos CRI, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. Nestas condições, o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** poderão enfrentar dificuldade de receber os rendimentos dos ativos ou negociá-los pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o **FUNDO** poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do **FUNDO** poderá impactar negativamente o patrimônio do **FUNDO**, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Risco de o **FUNDO** ser genérico

O **FUNDO** não possui um Imóvel Alvo ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Imóveis Alvo para a realização do investimento dos recursos do **FUNDO**. Dessa forma, o **ADMINISTRADOR** poderá não encontrar Imóveis Alvo atrativos dentro do perfil a que se propõe.

Riscos de desvalorização dos Imóveis Alvo e condições externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** do **FUNDO** não têm controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis Alvo que integrarão o patrimônio do **FUNDO**, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do **FUNDO**. O valor dos Imóveis Alvo e a capacidade do **FUNDO** em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis Alvo e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Riscos relativos à aquisição dos Imóveis Alvo

Os Imóveis Alvo que irão compor o patrimônio do **FUNDO** deverão, em regra e sem prejuízo das autorizações específicas contidas no Regulamento, estar livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas. Não obstante, considerando que o escopo das diligências realizadas pelos prestadores de serviços do **FUNDO** encontram algumas limitações, é possível que o **FUNDO** venha a adquirir Imóveis Alvo ou direitos a eles relativos que sofram alguma restrição urbanística, ambiental, sanitária ou viária, inclusive, podendo constituir patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes, o que pode afetar adversamente a capacidade de o **FUNDO** vir a explorar economicamente tais Imóveis Alvo. Ademais, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda definitivos não tiverem sido registrados em nome do **FUNDO**, existe a possibilidade

Av. Paulista, nº 1728, 1º, 2º, 4º e 11º andares, São Paulo-SP, CEP 01310-919
PABX (11) 4081.4444 FAX (11) 4081.4443 Ouvidoria: 0800 6034444



39

destes Imóveis Alvo serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos Imóveis Alvo para o **FUNDO**.

Risco relativo à rentabilidade do FUNDO

O investimento em cotas de FII pode ser considerado, para determinados fins, uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado dos ativos adquiridos pelo **FUNDO**, além do resultado da administração dos ativos que comporão a carteira do **FUNDO**. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do **FUNDO**, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes dos ativos objeto de investimento do **FUNDO**, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do **FUNDO**. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos ativos, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos ativos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos ativos e consequentemente impactar a rentabilidade do **FUNDO**. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das cotas objeto de eventual oferta de cotas do **FUNDO** e a efetiva data de aquisição dos ativos os recursos obtidos com tal oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do **FUNDO**.

Riscos tributários

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional desde que apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do respectivo FII. Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas dos FII e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado a pessoas físicas. O mesmo dispositivo legal esclarece ainda que o benefício fiscal de que trata:

- (i) será concedido somente nos casos em que o FII possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- (ii) não será concedido ao cotista, pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FII.

Há o risco de que as regras tributárias vigentes para os FII possam ser modificadas no futuro e, ainda, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do **ADMINISTRADOR** quanto ao não enquadramento do **FUNDO** como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo **FUNDO**. Nessas hipóteses, o **FUNDO** passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas.

Riscos de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos cotistas

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

Risco Tributário relacionado a CRI, LH, LCI e LIG

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros.

Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LIG e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LIG e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LIG e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do **FUNDO**.

Risco de concentração da carteira do FUNDO

A Política de Investimentos do **FUNDO** não prevê critérios de elegibilidade ou alocação em determinado segmento, emissor ou operação imobiliária, para a aquisição dos Ativos Alvo, ficando esta alocação a critério do **GESTOR**, observados os limites legais. A ausência de critérios de elegibilidade e de alocação dos Ativos Alvo do **FUNDO** poderá gerar a concentração de risco dos

Ativos Alvo em determinado segmento do mercado imobiliário, emissores ou em determinada operação imobiliária relacionada aos Ativos Alvo, o que poderá significar a concentração de risco de crédito e riscos jurídicos no segmento/operação/emissor preponderante. 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 e/ou do Aplicações Financeiras em questão, o risco de perda do capital integralizado pelos cotistas.

Risco do Prazo

Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo **FUNDO** são aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do **FUNDO** é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos 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. Mesmo nas hipóteses de os ativos da carteira do **FUNDO** virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do **FUNDO**, as cotas do **FUNDO** poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor.

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

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro que ainda não movimenta volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da liquidação do **FUNDO**, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do **FUNDO** deverá estar consciente de que o investimento no **FUNDO** consiste em investimento de longo prazo e que não há qualquer garantia de que haverá liquidez para venda futura das cotas nos referidos mercados.

Risco Operacional

Os Imóveis Alvo, Ativos Alvo e Aplicações Financeiras objeto de investimento pelo **FUNDO** serão administrados 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. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o **FUNDO** por parte do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, do Consultor, do Custodiante, do Escriturador e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o **FUNDO**, quando aplicável, poderá eventualmente implicar falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do **FUNDO**, controladoria de ativos do **FUNDO** e escrituração das cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao **FUNDO** e aos cotistas.

Risco Referente aos Outros Títulos e Valores Mobiliários

Nos termos deste Regulamento, o **FUNDO** poderá adquirir quaisquer títulos e valores mobiliários previstos na ICVM 472/08, não podendo ser previsto, nesta data, quais ativos serão adquiridos especificamente. Nesse sentido, a depender do investimento do **FUNDO** em qualquer um desses outros títulos e valores mobiliários, os riscos habituais corridos pelo **FUNDO** poderão ser majorados. Além disso, poderá haver futura incompatibilidade com: (i) os limites de diversificação por emissor e por modalidade de ativo determinado neste Regulamento e na legislação aplicável a determinado investidor; e (ii) parte do público alvo de acordo com a Política de Investimento.

Risco de Execução das Garantias Eventualmente Atréadas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias eventualmente outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do **FUNDO** ser afetada. Em um eventual processo de execução das eventuais garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo **FUNDO**, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atréadas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no **FUNDO**.

Risco Relativos às operações de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

Os CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de

Av. Paulista, nº 1728, 1º, 2º, 4º e 11º andares, São Paulo-SP, CEP 01310-919
PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443 Ouvidoria: 0800 6054444



43

patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu parágrafo único, prevê, ainda, que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação". Assim, o patrimônio separado instituído em emissões sujeitas a regime fiduciário, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, poderá não ser oponível aos credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora, que poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

Demais riscos jurídicos

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

Risco Relativo à Inexistência de ativos que se Enquadrem na Política de Investimento

O **FUNDO** poderá não dispor de ofertas de Imóveis Alvo e Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**, que atendam à Política de Investimentos do **FUNDO**, de modo que o **FUNDO** poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo.

A ausência de Imóveis Alvo e de Ativos Alvo para aquisição pelo **FUNDO** poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, considerando que, enquanto o **FUNDO** não aloque seus recursos em Imóveis Alvo e em Ativos Alvo, os recursos do **FUNDO** permanecerão aplicados nas Aplicações Financeiras.

Riscos de influência de mercados de outros países

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

Adicionalmente, os ativos financeiros do **FUNDO** devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das cotas de emissão **FUNDO** poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia.

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

Risco de concentração de propriedade de Cotas do FUNDO

Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da Emissão ou mesmo a totalidade das cotas do **FUNDO**, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do **FUNDO** ou da opinião dos cotistas minoritários.

Risco de diluição decorrentes de novas emissões de cotas

O **FUNDO** poderá, no futuro, realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio e aquisição de novos Ativos Alvo. Neste sentido, os cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos, convocações e atas de Assembleia Geral Extraordinária, com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, diminuindo suas participações nas decisões sobre as matérias sujeitas à Assembleia Geral de Cotistas. Adicionalmente o exercício do direito de preferência pelos cotistas do **FUNDO** em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do cotista.

Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no **FUNDO** sujeita o investidor aos riscos aos quais o **FUNDO** e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no **FUNDO**. O **FUNDO** não conta com garantias do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR** ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do **FUNDO** Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo **ADMINISTRADOR** e pelo **GESTOR** para o **FUNDO** poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do **FUNDO** não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo **FUNDO**, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo.

Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do **FUNDO** que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados de fundos de investimento similares ou em relação aos Ativos Alvo ou de quaisquer investimentos em que o **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR** e os Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os



potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo **FUNDO** no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Revisões e/ou atualizações de projeções

O **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes de eventuais prospectos e/ou de qualquer material de divulgação do **FUNDO** e/ou de suas Ofertas, incluindo, sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data dos prospectos e/ou dos referidos material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Riscos de despesas extraordinárias

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

O **FUNDO** estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis e outros valores ou execução de garantias.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução da CVM 516/11. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários.

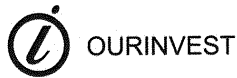
A Instrução da CVM 516/11 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida Instrução da CVM contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil.

Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas

Av. Paulista, nº 1728, 1º, 2º, 4º e 11º andares, São Paulo-SP, CEP 01310-919
PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443 Ouvidoria: 0800 6034444



47



revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do **FUNDO**.

Riscos de eventuais reclamações de terceiros

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

Riscos relacionados ao GESTOR

A rentabilidade do **FUNDO** está atrelada, primordialmente, às receitas advindas dos Imóveis Alvo e dos Ativos Alvo, o que dependerá do processo de seleção de tais ativos. O sucesso depende do desempenho do **GESTOR** na realização de suas atividades. Não há garantias de que o **GESTOR** permanecerá nesta função por todo o prazo de duração do **FUNDO** ou que estas consigam manter membros qualificados em sua administração. A incapacidade do **GESTOR** de manter e/ou substituir membros qualificados, a possibilidade de que estes venham a renunciar sua posição de **GESTOR** do **FUNDO** e a inaptidão do **ADMINISTRADOR** em contratar outro **GESTOR** com a mesma experiência e qualificação poderão impactar de forma significativa nos resultados e, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas e a diminuição no valor de mercado das cotas.

Risco de conflito de interesses entre os prestadores de serviços e o Fundo

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472/08. O **GESTOR** pertence ao mesmo grupo econômico do **ADMINISTRADOR**. Eventualmente, o coordenador líder das ofertas do **FUNDO** poderá ser uma empresa do mesmo grupo econômico do **GESTOR** e do **ADMINISTRADOR**. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte desses prestadores de serviços, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos ao **FUNDO** e à sua carteira. Pode ser do melhor interesse do **FUNDO** a aquisição de títulos e valores mobiliários emitidos e/ou detidos pelo **ADMINISTRADOR** e/ou pelo

Av. Paulista, nº 1728, 19, 28, 4º e 11º andares, São Paulo-SP, CEP 01310-919
PABX (11) 4081 4444 FAX (11) 4081 4443 Ouvidoria: 0800 603444



48

Handwritten signature or mark.

GESTOR ou, ainda, por empresas de seus respectivos grupos econômicos. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria uma hipótese de conflito de interesses atualmente prevista na ICVM 472/08 e depende de prévia e expressa aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em assembleia, não obstante exista na legislação e nas políticas internas do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**, regras que coíbem conflito de interesses, o **GESTOR** e o **ADMINISTRADOR** podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pelo **FUNDO**, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente o **FUNDO**.

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

O **FUNDO** poderá deter Imóveis Alvo ou direitos relativos a Imóveis Alvo. O valor dos imóveis Alvo que eventualmente venham a integrar a carteira do **FUNDO** ou servir de garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados às LCI, às LIG e às LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do **FUNDO** decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados.

Risco de desapropriação e de sinistro

Eventuais desapropriações, parcial ou total, dos Imóveis Alvo ou dos imóveis que estiverem vinculados a Ativos Alvo poderá acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos ao **FUNDO** em decorrência de sua titularidade. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor a que o **FUNDO** efetivamente tenha direito, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao **FUNDO**. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo **FUNDO**, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido.

Risco das Contingências Ambientais

Eventuais contingências ambientais sobre os imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento relativos ao imóveis, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do

FUNDO ou ainda em responsabilização do **FUNDO** por tais contingências, o que poderia implicar no pagamento de altas multas ou condenações, impactando negativamente o patrimônio do **FUNDO**.

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

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de imóveis poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar aumento de custos, afetando adversamente as atividades realizadas nos imóveis, consequentemente, a rentabilidade dos cotistas.

Risco relacionado à aquisição de Imóveis Alvo

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

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde está localizado cada imóvel

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de cessão de superfície, locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Adicionalmente, o valor de mercado de cada imóvel está sujeito a variações em



função das condições econômicas ou de mercado, de modo que a alteração nestas condições pode causar uma diminuição significativa no seu valor, que pode impactar de forma negativa a situação financeira do **FUNDO**, bem como a remuneração das Cotas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximo a cada imóvel

O lançamento de novos empreendimentos poderá dificultar a capacidade do **FUNDO** em renovar com os eventuais locatários e/ou realizar as eventuais locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários em áreas próximas à que se situa cada imóvel poderá impactar a capacidade do **FUNDO** em renovar com a e/ou em locar ou de renovar a locação de espaços em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do **FUNDO** e na rentabilidade das Cotas.

Risco de vacância

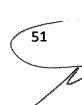
O **FUNDO** poderá não ter sucesso na prospecção de novos superficiários e/ou novos locatários e/ou novos arrendatários dos Imóveis Alvo, o que poderá reduzir a rentabilidade do **FUNDO**, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de cessão de superfície, de locação, arrendamento e venda dos Imóveis Alvo. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Imóveis Alvo (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do **FUNDO**.

Risco relativo a não substituição do ADMINISTRADOR

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

Risco de Governança

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de votação de tais matérias, prejudicando as atividades do **FUNDO** e a rentabilidade das cotas.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

Objetivo

O presente estudo de viabilidade ("Estudo de Viabilidade") foi elaborado pela OURINVEST ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.728, 5º andar, Bela Vista, CEP 01310-919, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.034.817/0001-43, neste ato representado nos termos do seu Contrato Social, na qualidade de gestora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – OURINVEST LOGÍSTICA – FII ("Gestora", e "Fundo", respectivamente). Este estudo visa analisar a viabilidade econômico-financeira referente à oferta pública da sétima emissão de cotas do Fundo, cujo objetivo é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida a seguir, preponderantemente, por meio de: (i) aquisição, venda, arrendamento ou locação (inclusive sob o regime de build-to-suit) de imóveis e empreendimentos voltados, primordialmente, para operações logísticas e industriais ("Imóveis Alvo"), prontos ou em fase final de construção, em todo o território nacional; (ii) securitização de créditos imobiliários decorrentes de operações envolvendo os Imóveis Alvo.

Tendo em vista que os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas acerca do futuro constantes deste Estudo de Viabilidade podem vir a não ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas. Em razão dessas incertezas, o investidor não deve se basear somente nessas estimativas para tomar uma decisão de investimento.

Os números e perspectivas abaixo apresentados não representam garantia, presente ou futura, de rentabilidade das Cotas do Fundo, não existindo qualquer garantia por parte da Gestora quanto à obtenção da rentabilidade esperada.

Premissas do Estudo de Viabilidade

Volume da Oferta: R\$ 299.999.916,00 (duzentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e dezesseis de reais).

Taxa de administração: 1,00% (um por cento) ao ano sobre o Patrimônio do Fundo, observado o mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Taxa de escrituração: valor variável de aproximadamente 0,25% (vinte e cinco décimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio do Fundo.

Demais custos: 0,05% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio do Fundo.

Rentabilidade dos Imóveis Alvo:

- (i) IPCA + 8,8% (oito inteiros e oito décimos por cento) ao ano na aquisição de um segundo imóvel pelo Fundo; e

- (ii) IPCA + 9,0% (nove por cento) ao ano (rentabilidade referente às demais aquisições de imóveis).

Rentabilidade do caixa não investido: 80% (oitenta por cento) do CDI.

Imposto de Renda sobre os Ativos Alvo: não há.

Imposto de Renda sobre o caixa não investido: tabela regressiva de imposto de renda.

Prazo de alocação: 98% (noventa e cinco por cento) do Patrimônio do Fundo no prazo de 6 meses (conforme fluxo de caixa abaixo).

Premissas Macroeconômicas

Expectativa de inflação: 3,5% (três e meio por cento) ao ano.

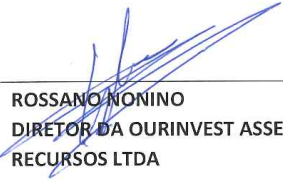
Taxa SELIC: 5,5% (cinco e meio por cento) ao ano.

Fluxo de Caixa Anual

Ano	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Cota Patrimonial	99,71	99,73	99,76	99,79	99,82
Cota da Oferta	108,00	108,00	108,00	108,00	108,00
PL	382.821.887	382.926.651	383.035.082	383.147.309	383.263.463
Caixa	5.621.887	5.726.651	5.835.082	5.947.309	6.063.463
Imóvel	377.200.000	377.200.000	377.200.000	377.200.000	377.200.000
Despesas	5.475.549	4.940.783	4.942.138	4.943.541	4.944.993
Taxa de Administração	4.152.519	3.829.266	3.830.351	3.831.473	3.832.634
Taxa de Escrituração	1.038.130	957.317	957.588	957.868	958.159
Demais Despesas	154.200	154.200	154.200	154.200	154.200
Rentabilidade					
Distribuição/cota	0,68	0,70	0,73	0,76	0,79
DY sobre cota da oferta	0,63%	0,65%	0,68%	0,71%	0,73%
DY Anualizado	7,53%	7,83%	8,15%	8,47%	8,81%

São Paulo, 10 de setembro de 2019.

ESTUDO ELABORADO POR:


ROSSANO NONINO
DIRETOR DA OURINVEST ASSET GESTORA DE
RECURSOS LTDA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)