RIO BRAVO

PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DE SEXTA EMISSÃO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA – FII

CNPJ/ME nº 16.671.412/0001-93

Administrado por

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/ME sob nº 72.600.026/0001-81

Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

no montante de, inicialmente

R$ 240.002.448,97

(duzentos e quarenta milhões, dois mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e noventa e sete centavos)

Autorregulação ANBIMA

Código ISIN nº BRSDILCTF004
Código de Negociação na B3: "SDIL11"
Classificação de Fundos ANBIMA:
FII de Renda Gestão Ativa – Segmento de Atuação: Logística
Pedido de registro da Oferta protocolado na CVM em 23 de março de 2021.

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA – FII** ("**Fundo**") está realizando sua 6ª oferta pública de distribuição de cotas nominativo-escriturais ("**Cotas**"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") n° 400, de 29 de dezembro de 2003 ("**Instrução CVM 400**") e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("**Instrução CVM 472**" e "**Oferta**", respectivamente), no montante de, no máximo, 2.473.997 (duas milhões, quatrocentas e setenta e três mil, novecentas e noventa e sete) Cotas, e, no mínimo, 515.411 (quinhentas e quinze mil, quatrocentas e onze) Cotas ("**Emissão**"), sendo o preço de emissão de cada Cota equivalente a R$ 97,01 (noventa e sete reais e um centavo) ("**Preço por Cota**"), auferido nos termos do item (a) do item 4.10. do Regulamento, perfazendo o montante total de, no máximo, R$ 240.002.448,97 (duzentos e quarenta milhões, dois mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e noventa e sete centavos) ("**Volume Total da Oferta**") e, no mínimo, R$ 50.000.021,11 (cinquenta milhões, vinte e um reais e onze centavos), sendo que os referidos valores não consideram o Custo Unitário de Distribuição (abaixo definido). No âmbito da Oferta, cada Investidor (conforme definido neste Prospecto) deverá subscrever (i) um montante mínimo de investimento de R$ 970,10 (novecentos e setenta reais e dez centavos) correspondentes a 10 (dez) Cotas ("**Montante Mínimo de Investimento**"), sendo que o referido valor não considera o Custo Unitário de Distribuição (abaixo definido), exceção feita aos casos de excesso de demanda e consequente rateio proporcional das Cotas entre os Investidores, situação em que será possível a subscrição de Cotas abaixo de referido montante mínimo. Na presente Oferta não haverá montante máximo de investimento por Investidor. O Montante Mínimo de Investimento previsto acima não é aplicável aos atuais Cotistas (conforme abaixo definidos) do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, bem como não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário.

Será devida pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Cotas da 6ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras (conforme abaixo definidos), o custo unitário de distribuição equivalente a um percentual fixo de 3,98% (três inteiros e noventa e oito centésimos por cento) sobre o valor unitário de cada nova Cota, isto é, de R$ 3,86 (três reais e oitenta e seis centavos) por Cota ("**Custo Unitário de Distribuição**"), para fins de cobertura dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Cotas, que poderá incluir, entre outros custos relacionados à Oferta, (a) comissão de coordenação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente; sendo certo que caso após a Data de Liquidação da Oferta seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário de Distribuição seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos nos itens "(a) e (b)" acima, a Administradora deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos relacionados à Oferta, incluindo os previstos nos itens "(a) a (g)" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

O Custo Unitário de Distribuição da Oferta será acrescido ao Preço por Cota, sendo o preço de emissão por Cota igual a R$ 100,87 (cem reais e oitenta e sete centavos) ("**Preço de Emissão**"). O Preço de Emissão poderá ser atualizado e informado aos Cotistas do Fundo e aos potenciais Investidores (conforme abaixo definidos) através de fato relevante divulgado em até 5 (cinco) Dias Úteis antes do término do Período do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) ("**Fato Relevante de Atualização de Preço**"), pelo preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da cota do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, podendo contar com um desconto de até 5% (cinco por cento) ("**Preço de Emissão Atualizado**"). Caso o Preço de Emissão não seja atualizado, os Cotistas e os potenciais Investidores serão informados a respeito da manutenção do Preço de Emissão através do Fato Relevante de Atualização de Preço. Caso o Preço de Emissão seja atualizado, os Cotistas e os potenciais Investidores serão informados a respeito do Preço de Emissão Atualizado, e os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Preço de Emissão Atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência até o término do Período do Direito de Preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e da Rio Bravo Investimentos Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada, na qualidade escriturador das Cotas do Fundo ("**Escriturador**").

OFERTA	PREÇO POR COTA (R$)**	CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO (R$)***	PREÇO DE EMISSÃO (R$)****
Por Cota	97,01	3,86	100,87
Volume Total*	240.002.448,97	9.560.306,06	249.552.077,39

* Sem considerar as Cotas da Opção do Lote Adicional.
** O valor do Preço por Cota, observado que tal valor não inclui o Custo Unitário de Distribuição.
*** O valor em reais do Custo Unitário de Distribuição.
**** Valor em reais equivalente ao Preço de Emissão, o que corresponde ao somatório do Preço por Cota e do Custo Unitário de Distribuição.

O Fundo é administrado pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32 - CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 72.600.026/0001-81 (**"Administradora"** ou **"Rio Bravo"**). O Fundo é gerido pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.,** sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32 - CEP 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.864.607/0001-08 e pela **TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.,** sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, conjunto 42, 4º andar, CEP 01452-001, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ/ME sob nº 25.287.778/0001-54 (doravante denominadas isoladamente como **"Cogestor"** e em conjunto como **"Gestoras"**). A Oferta é coordenada pelo **BANCO BTG PACTUAL S.A.,** instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 30.306.294/0002-26 (**"Coordenador Líder"**), sendo que o processo de distribuição pública das Cotas conta com a participação da **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** acima qualificada **"Coordenador Contratado"** e em conjunto com o Coordenador Líder, **"Coordenadores"**), e as outras instituições intermediárias: (i) **ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 74.014.747/0001-35; (ii) **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04; (iii) **BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 48.795.256/0001-69; (iv) **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04; (v) **CM CAPITAL MARKETS CORRETORA DE CAMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.685.483/0001-30; (vi) **CORRETORA GERAL DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.858.380/0001-18; (vii) **EASYNVEST – TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79; (viii) **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62; (ix) **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17; (x) **ICAP DO BRASIL CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.105.360/0001-22; (xi) **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.945.670/0001-46; (xii) **MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) CORRETORA DE CAMBIO, TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.392.983/0001-38; (xiii) **MODAL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01; (xiv) **NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 52.904.364/0001-08; (xv) **NOVAFUTURA CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.257.795/0001-79; (xvi) **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25; (xvii) **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54, (xviii) **SAFRA CORRETORA DE VALORES E CAMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.783.503/0001-02; (xix) **SINGULARE - CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.285.390/0001-40; (xx) **TORO CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.162.769/0001-98; (xxi) **TULLET PREBON BRASIL CORRETORA DE VALORES E CAMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.747.085/0001-60; e (xxii) **VITREO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.711.571/0001-56 devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, convidadas pelo Coordenador Líder e contratadas pelo Fundo, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo a Opção do Lote Adicional) (**"Participantes Especiais"** e **"Corretoras Consorciadas"**, e, em conjunto com o Coordenador Líder e o Coordenador Contratado as **"Instituições Participantes da Oferta"**).

Será garantido aos cotistas do Fundo que estiverem em dia com as suas obrigações na data de divulgação do anúncio de início da Oferta ("**Cotistas**"), o direito de preferência, total ou parcial, na subscrição e integralização das Cotas (sem considerar as Cotas da Opção de Lote Adicional), na proporção máxima da respectiva participação de cada Cotista no patrimônio líquido do Fundo, em percentual correspondente a 38,68612442436O% das cotas detidas pelo Cotista, a ser exercido durante o período de 10 Dias Úteis, a partir do 5º Dia Útil subsequente à disponibilização do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início ("**Direito de Preferência**"). Caso a quantidade de Cotas a cuja subscrição o Cotista faça jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas fracionárias.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, o Volume Total da Oferta, poderá ser acrescido em até 20%, ou seja, até 494.799 (quatrocentas e noventa e quatro mil, setecentas e noventa e nove) Cotas, correspondente a R$ 48.000.450,99 (quarenta e oito milhões, quatrocentos e cinquenta reais e noventa e nove centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, a critério da Administradora, em conjunto com o Coordenador Líder, até o encerramento da Oferta e sem necessidade de novo pedido ou de modificação dos termos da Oferta ("**Opção de Lote Adicional**"). As Cotas emitidas em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional serão destinadas exclusivamente a atender a eventual excesso de demanda que vier a ser constatado no decorrer da Oferta e serão colocadas em regime de melhores esforços de colocação, sendo certo que, caso venham a ser emitidas, as Cotas da Opção de Lote Adicional serão incluídas no Direito de Subscrição das Sobras, conforme procedimento descrito neste Prospecto, a fim de que o Cotista não seja diluído em sua participação no Fundo. O Custo Unitário de Distribuição será arcado pelos Investidores e pelos Cotistas que vierem a subscrever as Cotas da Opção de Lote Adicional no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras ou adquirir Cotas no âmbito da Oferta.

A Oferta tem como público (i) investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, que formalizem o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor, individual ou agregado, inferior a R$ 1.000.025,18 (um milhão, vinte e cinco reais e dezoito centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 9.914 (nove mil, novecentas e quatorze) Cotas, observado o Montante Mínimo de Investimento, inexistindo valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto ("**Investidores Não Institucionais**"); e (ii) fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, carteiras administradas, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior que invistam, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.025,18 (um milhão, vinte e cinco reais e dezoito centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 9.914 (nove mil, novecentas e quatorze) Cotas, observado o Montante Mínimo de Investimento, inexistindo valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto ("**Investidores Institucionais**" e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, "**Investidores**"). A Oferta não tem como público alvo clubes de investimento ou entidades de regime próprio de previdência social (RPPS).

A Emissão e a Oferta estão sendo realizadas dentro do limite de capital autorizado do Fundo, conforme previsto no item 4.11. do regulamento do Fundo datado de 29 de junho de 2020 e registrado sob nº 3.664.881 em 27 de julho de 2020 perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo ("**Regulamento**"), tendo sido aprovado nos termos do Ato do Administrador para aprovação da 6ª Emissão, datado de 23 de março de 2021, e registrado sob nº 3.677.352 em 08 de abril de 2021 perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo ("**Ato do Administrador**").

O pagamento de cada uma das Cotas será realizado em moeda corrente nacional, quando da liquidação da Oferta, pelo Preço de Emissão.

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 23 DE MARÇO DE 2021, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400. A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM 08 DE JULHO DE 2021, SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2021/045.

O presente Prospecto Definitivo está disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado, da B3 e da CVM, indicadas no item "Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta" da Seção "2. Características da Oferta", nas páginas 27 a 46 deste Prospecto.

Este Prospecto Definitivo não deve, em circunstância alguma, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas. A autorização para o registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de sua Administradora, de sua política de investimento, dos empreendimentos que constituírem seu objeto, ou, ainda, das Cotas que estão sendo distribuídas.

Este Prospecto Definitivo foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das disposições do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros" ("Código ANBIMA"), bem como das normas emanadas pela CVM. A autorização para funcionamento e/ou venda das Cotas não implica, por parte da CVM ou da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de sua Administradora ou das demais instituições prestadoras de serviços.

Este Prospecto Definitivo contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio de termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, que recebeu exemplar eletrônico deste Prospecto e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da taxa de administração, da remuneração das Gestoras da carteira do Fundo, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de ocorrência de variação e perda do patrimônio do Fundo e, consequentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido pelo Investidor. Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Investidores, quando da amortização e/ou resgate de suas Cotas, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas e/ou Investidores e ao Fundo, vide seção "Tributação", que traz as regras gerais de tributação aplicáveis ao Fundo e aos Cotistas e/ou Investidores. De toda forma, os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas na referida Seção para fins de avaliar o investimento nas Cotas, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto titulares das Cotas.

O INVESTIMENTO NAS COTAS DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "3. FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, NAS PÁGINAS 51 A 73 PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS , OBSERVADA A EXISTÊNCIA DO FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", CONSTANTE NA PÁGINA 51 DESTE PROSPECTO.

AINDA QUE AS GESTORAS 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 UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA OS COTISTAS E/OU INVESTIDORES. OS INVESTIDORES PODEM SER CHAMADOS A REALIZAR APORTES ADICIONAIS NO FUNDO EM CASO DE PERDAS E PREJUÍZOS NA CARTEIRA QUE RESULTEM EM PETRIMÔNIO NEGATIVO DO FUNDO.

NA PRESENTE OFERTA NÃO SERÁ ADMITIDO O RECEBIMENTO DE RESERVAS.

ESTE FUNDO, BEM COMO AS APLICAÇÕES QUE REALIZA, NÃO CONTAM COM GARANTIA (i) DA ADMINISTRADORA, (ii) DAS GESTORAS, (iii) DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, (iv) DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU (v) DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO. QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, NÃO HÁ COMPROMISSO OU GARANTIA, POR PARTE DA ADMINISTRADORA OU DAS GESTORAS, DE QUE O OBJETIVO DE INVESTIMENTO DO FUNDO SERÁ ATINGIDO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE 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 DESTE PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS QUE ESTÃO SENDO DISTRIBUÍDAS.

COORDENADOR LÍDER

btg pactual

COORDENADOR CONTRATADO

RIO BRAVO

ADMINISTRADORA E COGESTOR

RIO BRAVO

COGESTOR

TELLUS
PERFORMANCE EM INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

ASSESSOR LEGAL

NFA Negrão Ferrari advogados

Este Prospecto Definitivo é datado de 27 de agosto de 2021

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TODO INVESTIDOR E/OU COTISTA, CONFORME O CASO, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTE PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, O INVESTIDOR E/OU COTISTA ESTÁ SUJEITO, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA À ADMINISTRADORA, DAS REMUNERAÇÕES DAS GESTORAS E DAS DEMAIS DESPESAS DEVIDAS PELO FUNDO, BEM COMO DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO, SE FOR O CASO, E, NESTE CASO, DE SUA RESPONSABILIDADE POR CONSEQUENTES APORTES ADICIONAIS DE RECURSOS.

AVISOS IMPORTANTES:

TRATA-SE DE PROSPECTO PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS PELA CVM. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA, DAS GESTORAS OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

NO ÂMBITO DA OFERTA, QUALQUER INVESTIDOR, INCLUINDO, NOS LIMITES LEGAIS, AS PESSOAS VINCULADAS, PODERÁ REALIZAR A SUBSCRIÇÃO DE COTAS JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA.

O INVESTIMENTO NO FUNDO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR E/OU COTISTA. AINDA QUE A ADMINISTRADORA OU AS GESTORAS MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR E/OU COTISTA.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS GESTORAS OU DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO-FGC.

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

A RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE E LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS 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 AOS INVESTIDORES E/OU COTISTAS. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, À ADMINISTRADORA E À CVM.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES NOS LOCAIS REFERIDOS NO PARÁGRAFO ACIMA E DEVERÁ SER UTILIZADO COMO SUA FONTE PRINCIPAL DE CONSULTA PARA ACEITAÇÃO DA OFERTA, PREVALECENDO AS INFORMAÇÕES NELE CONSTANTES SOBRE QUAISQUER OUTRAS.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES **7**

1. SUMÁRIO **17**

1.1. Resumo das Características da Oferta 17

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA **27**

2.1. Público Alvo da Oferta 27
2.2. Montantes Mínimo e Máximo de Investimento 27
2.3. Volume da Oferta e Preço de Emissão e eventuais condições a que a Oferta esteja submetida 27
2.4. Direito de Preferência 28
2.5. Direito de Subscrição de Sobras 29
2.6. Distribuição Parcial 30
2.7. Prazos de Distribuição 30
2.8. Procedimento de Alocação 30
2.9. Plano de Distribuição 31
2.10. Potencial Aquisição de Ativos Alvo em Conflito de Interesse 31
2.11. Forma de Colocação das Cotas objeto da Oferta 32
2.12. Oferta Não Institucional 32
2.13. Critério de Colocação da Oferta Não Institucional 34
2.14. Oferta Institucional 35
2.15. Critério de Colocação da Oferta Institucional 35
2.16. Disposições Comuns ao Direito de Preferência, ao Direito de Subscrição de Sobras à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional 36
2.17. Subscrição e Integralização das Cotas 36
2.18. Alocação e Liquidação da Oferta 37
2.19. Negociação das Cotas 38
2.20. Histórico de Negociação das Cotas do Fundo 39
2.21. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta 40
2.22. Normas de Conduta 40
2.23. Inadequação da Oferta Investidores 41
2.24. Suspensão e Cancelamento da Oferta 41
2.25. Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta 41
2.26. Deliberação da Oferta e Capital Autorizado 42
2.27. Regime de Colocação 42
2.28. Contrato de Distribuição 43
2.29. Cronograma Estimativo 45
2.30. Destinação dos Recursos 46

3. FATORES DE RISCO **51**

Risco de mercado relativo aos Ativos Imobiliários e aos Ativos de Renda Fixa. 51
Risco de Potencial Conflito de Interesse 51
Risco de Concentração da Carteira do Fundo 51
Riscos relativos às receitas mais relevantes. 52
Risco quanto às receitas de locação dos Ativos Imobiliários objeto da carteira do Fundo *52*
Risco quanto às alterações nos valores dos aluguéis atualmente praticados *52*
Risco quanto às receitas a serem projetadas *52*
Riscos relativos à aquisição dos Imóveis Alvo. 52
Riscos Relacionados à Auditoria Imobiliária 52
Riscos Relacionados ao Compromisso de Compra e Venda do Imóvel 1 53
Desempenho Passado 54
Riscos relativos aos Ativos Imobiliários e risco de não realização dos investimentos. 54
Riscos de Crédito 54
Riscos Atrelados aos Fundos Investidos 55
Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição 55

Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras 55
Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI 56
Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH 56
Riscos do Prazo de Vencimento dos Ativos 56
Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos 56
Riscos de Liquidez das Cotas 56
Riscos relacionados à liquidez e à descontinuidade do investimento 57
Risco Relativo à Concentração das Cotas 57
Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas 57
Risco de Aporte de Recursos Adicionais 57
Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos 58
Riscos referentes aos impactos causados por pandemias 58
Riscos relacionados ao COVID-19 58
Riscos Tributários 58
Criação de novos tributos ou interpretação diversa da legislação vigente 58
Condições para isenção de imposto de renda para pessoas físicas 59
Condições para isenção de receita auferida por Fundos de Investimento Imobiliário 59
Alteração da legislação tributária para modificar ou excluir benefícios tributários 59
Riscos de Mercado 59
Demais riscos macroeconômicos *60*
Risco da marcação a mercado 61
Risco de alteração do Regulamento 61
Risco de Inexistência de Rendimento Predeterminado 61
Risco de Colocação Parcial da Oferta 61
Risco de Não Concretização da Oferta 61
Risco de não realização da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional 62
Risco dos Custos a Serem Suportados pelos Investidores Cujas Cotas serão liquidadas junto ao Escriturador 62
Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta 62
Risco do Estudo de Viabilidade 62
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta 63
Risco de Governança 63
Risco Operacional 63
Risco da Possibilidade de Amortização das Cotas 63
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste. 63
Riscos de prazo 64
Risco de desenquadramento passivo involuntário 64
Risco de disponibilidade de caixa 64
Risco relativo à concentração e pulverização 64
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários 64
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções 64
Risco relativo às novas emissões 65
Risco de restrição na negociação 65
Risco relativo à não substituição do Administrador, das Gestoras ou do Escriturador 65
Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na Política de Investimento do Fundo 65
Risco de discricionariedade de investimento pelas Gestoras 65
Riscos relativos ao setor imobiliário 65
Riscos relativos à inexistência de Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Renda Fixa que se enquadrem na Política de Investimento do Fundo *66*
Risco imobiliário *66*
Risco de regularidade dos imóveis *66*
Risco de sinistro *66*
Risco de desapropriação e demais restrições *66*
Risco do incorporador/construtor *67*
Risco de vacância *67*
Risco de desvalorização dos imóveis *67*

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior *67*
Riscos ambientais *67*
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento *68*
Riscos relativos à rentabilidade do investimento *68*
Risco relacionado à aquisição de imóveis *69*
Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis *69*
Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis *69*
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos *70*
Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário *70*
Riscos de despesas extraordinárias *70*
Risco de desastres naturais e sinistro *70*
Riscos relacionados à regularidade de área construída e de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis *71*
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários *71*
Risco de aumento dos custos de construção *71*
Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários 71
Não existência de garantia de eliminação de riscos 71
Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido 72
Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo 72
Risco de substituição das Gestoras 72
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento 72
Risco de uso de derivativos 73
Risco Jurídico 73
Risco Regulatório 73
Riscos de Alterações nas Práticas Contábeis 73
Risco Regulatório Relacionado à Pouca Maturidade e Falta de Tradição e Jurisprudência do Mercado de Capitais Brasileiro 73
Demais Riscos 73

4. SUMÁRIO DO FUNDO 74

4.1. Base legal 75
4.2. Público Alvo do Fundo 75
4.3. Patrimônio do Fundo 75
4.4. Assembleia Geral 75
4.5. Prazo 76
4.6. Objeto 76
4.7. Política de investimento 76
4.8. Distribuição de Resultados 77
4.9. Dissolução e Liquidação 77
4.10. Taxas e encargos do Fundo 77
4.11. Formador de Mercado 77
4.12. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas 77
4.13. Novas Emissões de Cotas 78
4.14. Critérios para subscrição de cotas por um mesmo investidor 78
4.15. Do exercício social do Fundo 78
4.16. Obrigações e Responsabilidades do Administrador 78
4.17. Percentual máximo de cotas que o incorporador, construtor e sócios de um determinado empreendimento em que o fundo tenha investido poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, subscrever ou adquirir no mercado, indicando inclusive as conseqüências tributárias 78
4.18. Prazo máximo para a integralização ao patrimônio do fundo de bens e direitos oriundos de subscrição de cotas 79

4.19. Descrição das medidas que poderão ser adotadas pelo administrador para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao fundo ou aos seus cotistas 79
4.20. Regras e prazos para chamada de capital do Fundo 79
Atualmente, o Fundo não possui chamada de capital. 79
4.21. Número máximo de representantes de cotistas a serem eleitos pela assembleia geral e respectivo prazo de mandato, o qual não poderá ser inferior a 1 (um) ano, ressalvado o disposto no art. 25, § 2º da Instrução CVM nº 472....79
4.22. Da Substituição, Renúncia e Descredenciamento da Administradora e das Gestoras....79
4.23. Visão geral das Gestoras sobre o mercado de fundos de fundos de investimento imobiliário....79
Mercado de Logística 79
Fundos de Investimento Imobiliário....82
Objetivo e Política de Investimento 83
Trabalho de Gestão 83
Tese de Investimento e Posicionamento Estratégico....83
Resultado do Fundo....84
Número de cotistas 85
Distribuição de Rendimentos 85
Patrimônio do Fundo....86
Locatários do Fundo 87
Ativos do Fundo....88
Informações do Portfólio....88
Vacância 89
4.24. Documentos e Informações Incorporados a este Prospecto por Referência 89

5. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO 90

5.1. Administradora e Coordenador Contratado 91
Equipe....92
5.1. Coordenador Líder 93
Breve Histórico do Coordenador Líder....93
5.2. Cogestoras 94
Rio Bravo Investimentos Ltda. 94
Modelo de Gestão 95

6. DOS CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO 98

6.1. Demonstrativos dos Custos da Distribuição 99
6.2. Custo Unitário de Distribuição 100
6.3. Contrato de Garantia de Liquidez 100

7. TRIBUTAÇÃO 101

7.1. Regras de Tributação do Fundo 101
Imposto de Renda....101
IOF/Títulos 102
7.2. Tributação aplicável aos Investidores 102
IOF/Títulos 102
IOF/Câmbio....102
Imposto de Renda....102

8. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS 104

8.1. Taxa de Administração....105
8.2. Taxa de Custódia 106

9. INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES, RELACIONAMENTOS E POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE 107

9.1. Informações sobre as Partes....107
9.2. Relacionamento entre as Partes 108
Relacionamento da Administradora com o Coordenador Líder....108
Relacionamento da Administradora com a Rio Bravo Investimentos Ltda. 108

Relacionamento da Administradora com a Tellus Investimentos 109
Relacionamento do Coordenador Líder com a Rio Bravo Investimentos Ltda. 109
Relacionamento do Coordenador Líder com a Tellus Investimentos 109
Relacionamento da Rio Bravo Investimentos Ltda. com a Tellus Investimentos 109
Declarações nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400 110
Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo 110

10. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS 111

10.1. Informações aos Cotistas 111
10.2. Remessa de Informações à CVM 112

11. INFORMAÇÕES RELEVANTES 113

11.1. Esclarecimentos a Respeito da Oferta 113
Declaração nos termos do item 8 do Anexo III da Instrução CVM 400 114
Declarações de Veracidade das Informações 114

12. ATENDIMENTO AOS COTISTAS 115

12.1. Atendimento aos Cotistas e Investidores 115

13. INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO 117

ANEXOS 119

ANEXO I – Declaração da Administradora 121

ANEXO II – Declaração do Coordenador Líder 125

ANEXO III – Regulamento Vigente 129

ANEXO IV – Ato do Administrador que aprovou a Oferta e a Emissão 163

ANEXO V – Estudo de Viabilidade e Laudo de Avaliação dos Imóveis 171

ANEXO VI – Informe Anual – Anexo 39-V da Instrução CVM 472 257

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões grafados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

Administrador(a) ou Rio Bravo	Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32 - CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 72.600.026/0001-81.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta, a ser divulgado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400.
Anúncio de Início	Anúncio de início da Oferta, a ser divulgado na forma do artigo 52 da Instrução CVM 400.
Assembleia Geral	É a assembleia geral de titulares de cotas do Fundo, que se encontra disciplinada no item 4 da Seção "Sumário do Fundo".
Ativos	A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em (i) Ativos de Renda Variável; e (ii) Ativos de Renda Fixa, e em conjunto com os Ativos de Renda Variável designados como "Ativos Financeiros"; sendo os Ativos Financeiros em conjunto com os Ativos Imobiliários designados simplesmente como "Ativos".
Ativos de Renda Fixa	Ativos de renda fixa, considerados de baixo risco de crédito, limitando-se a títulos públicos, letras de crédito imobiliário (LCI), certificados de depósito bancário ou fundos de investimento da classe Renda Fixa, observado que tais fundos de investimento poderão ser administrados pela Administradora ou por qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Administradora.
Ativos de Renda Variável	Cotas de fundos de investimento imobiliário.
Ativos Financeiros	Os Ativos de Renda Variável e os Ativos de Renda Fixa designados em conjunto como "Ativos Financeiros".
Ativos Imobiliários	O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em empreendimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza logística e industrial, notadamente galpões logísticos.
Auditor Independente	Ernst & Young Terco Auditores Independentes S.S., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 7º andar, Torre Norte, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0001-25, responsável pelas demonstrações financeiras do Fundo.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Boletim de Subscrição	Documento que formaliza a subscrição e compromisso de integralização das Cotas da Oferta pelo Investidor, inclusive Pessoas Vinculadas, ou pelo Cotista, que poderá ser firmado (a) pelo Investidor

	(i) mediante sua assinatura em via física do documento junto às Instituições Participantes da Oferta, ou, (ii) nos casos em que a Instituição Participante da Oferta oferecer tal possibilidade, o Investidor terá a prerrogativa de formalizar este documento por meio de sua assinatura eletrônica, na versão que estiver disponibilizada em sítio eletrônico específico de tal Instituição Participante da Oferta, na rede mundial de computadores; (b) pelo Cotista junto ao Escriturador ou a um agente de custódia autorizado a operar na B3.
Capital Autorizado	A Administradora poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, no montante de até R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), conforme permitido pelo artigo 15, inciso VIII e §1º da Instrução CVM 472.
Carta Convite	A carta convite por meio da qual as Corretoras Consorciadas poderão manifestar sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-las na celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ/ME	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia
Comunicado de Encerramento do Período de Direito de Preferência	Comunicado ao mercado sobre a colocação das Cotas no âmbito do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas remanescentes, a ser divulgado pelo Coordenador Líder, pelo Coordenador Contratado, pelas demais Instituições Participantes da Oferta e pela Administradora, em seus respectivos *websites,* bem como no *website* da CVM, após a liquidação do Direito de Preferência e a divulgação de Comunicado sobre o encerramento do Período do Direito de Preferência, informando o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante esse período, bem como a quantidade das Sobras que será objeto do Direito de Subscrição de Sobras e o respectivo fator de proporção. Para mais informações vide o Cronograma Estimativo da Oferta no item 2.29 da Seção "2. Características da Oferta" deste Prospecto.
Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras	Comunicado ao mercado sobre a colocação das Cotas no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras, bem como a quantidade de Cotas remanescentes, a ser divulgado pelo Coordenador Líder, pelo Coordenador Contratado, pelas demais Instituições Participantes da Oferta e pela Administradora, em seus respectivos *websites,* bem como no *website* da CVM, ao fim do prazo para exercício do Direito de Subscrição das Sobras, informando o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante esse período, bem como a quantidade de Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta. **CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA OFERTA, INCLUSIVE PARA FINS DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, A TOTALIDADE DAS COTAS OFERTADAS PODERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AOS ATUAIS COTISTAS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, INCLUSIVE PARA FINS DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, DE FORMA QUE A OFERTA INSTITUCIONAL E A OFERTA NÃO INSTITUCIONAL PODERÃO VIR A NÃO SER REALIZADAS. Para maiores informações,**

	vide Fator de Risco "Risco de não realização da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional" na página 62 deste Prospecto.
Contrato de Distribuição	"Instrumento Particular de Contrato de Distribuição e Colocação Pública, Sob Regime de Melhores Esforços, de Cotas da 6ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística – FII", celebrado entre a Administradora, o Coordenador Líder e o Coordenador Contratado, em 14 de junho de 2021, conforme aditado.
Coordenador Líder ou BTG Pactual	Banco BTG Pactual S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com estabelecimento na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 30.306.294/0002-26, na qualidade de coordenador líder da Oferta.
Coordenador Contratado	A Rio Bravo. Não se aplica à contratação da Rio Bravo o disposto no artigo 34, parágrafo 1 º, inciso IV, da Instrução CVM 472, tendo em vista que a Oferta observará o item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.
Cotas	Até 2.473.997 (duas milhões, quatrocentas e setenta e três mil, novecentas e noventa e sete) cotas do Fundo a serem emitidas no âmbito da Oferta.
Cotistas	Os titulares de Cotas na Data de Corte, que farão jus ao exercício do Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras.
Corretoras Consorciadas	As seguintes instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, que não sejam o Coordenador Contratado e os Participantes Especiais: (i) **ÁGORA CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 74.014.747/0001-35; (ii) **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.775.974/0001-04; (iii) **BANCO ANDBANK (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 48.795.256/0001-69; (iv) **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04; (v) **CM CAPITAL MARKETS CORRETORA DE CAMBIO, TÍTULO E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.685.483/0001-30; (vi) **CORRETORA GERAL DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.858.380/0001-18; (vii) **EASYNVEST – TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79; (viii) **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62; (ix) **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 65.913.436/0001-17; (x) **ICAP DO BRASIL CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.105.360/0001-22; (xi) **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.945.670/0001-46; (xii) **MIRAE ASSET WEALTH MANAGEMENT (BRAZIL) CORRETORA DE CAMBIO, TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.392.983/0001-38; (xiii) **MODAL DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.389.174/0001-01; (xiv) **NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 52.904.364/0001-08; (xv) **NOVAFUTURA CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº

	04.257.795/0001-79; (xvi) **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.293.225/0001-25; (xvii) **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.806.535/0001-54, (xviii) **SAFRA CORRETORA DE VALORES E CAMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.783.503/0001-02; (xix) **SINGULARE - CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.285.390/0001-40; (xx) **TORO CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.162.769/0001-98; (xxi) **TULLET PREBON BRASIL CORRETORA DE VALORES E CAMBIO LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.747.085/0001-60; e (xxii) **VITREO DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 34.711.571/0001-56, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar do esforço de colocação das Cotas junto aos Investidores, as quais poderão outorgar mandato à B3 por meio da Carta Convite, para que esta, em nome das Corretoras Consorciadas, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
Custo Unitário de Distribuição	Valor fixo equivalente a 3,98% (três inteiros e noventa e oito centésimos por cento) sobre o Preço por Cota, no valor de R$ 3,86 (três reais e oitenta e seis centavos) por Cota subscrita a ser arcado exclusivamente pelos Investidores e pelos Cotistas que vierem a subscrever as Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras ou subscrever Cotas no âmbito da Oferta.
Custodiante	O Fundo não possui instituição custodiante contratada, tendo em vista que o Fundo investe majoritariamente em Imóveis Alvo e possui valor inferior a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido investido em ativos financeiros, nos termos do artigo 28, parágrafo 3º do Instrução CVM 472.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Corte	A data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta.
Data de Liquidação	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das ordens de investimento formalizadas durante o Período de Subscrição e/ou mediante a formalização dos Boletins de Subscrição, pelos Investidores na B3 e/ou no Escriturador, conforme o caso. Para mais informações vide o Cronograma Estimativo da Oferta no item 2.29 da Seção "2. Características da Oferta" deste Prospecto.
Data de Liquidação do Direito de Preferência	17 de setembro de 2021, data na qual será realizada a liquidação física e financeira do Direito de Preferência. Para mais informações vide o Cronograma Estimativo da Oferta no item 2.29 da Seção "2. Características da Oferta" deste Prospecto.
Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras	01 de outubro de 2021, data na qual será realizada a liquidação física e financeira do Direito de Subscrição de Sobras. Para mais informações vide o Cronograma Estimativo da Oferta no item 2.29 da Seção "2. Características da Oferta" deste Prospecto.
DDA	Sistema de Distribuição Primária de Ativos Administrado pela B3.
Dia Útil	Qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado na cidade de São Paulo ou feriado nacional, e que tenha expediente na B3.

Direito de Preferência	Direito de preferência, total ou parcial, na subscrição e integralização das Cotas (sem considerar as Cotas da Opção de Lote Adicional) pelos Cotistas, na proporção máxima da respectiva participação de cada Cotista no patrimônio líquido do Fundo, em percentual correspondente a 38,686124424360% das cotas detidas pelo Cotista, a ser exercido durante o Período de Direito de Preferência.
Direito de Subscrição de Sobras	Direito de subscrição de Sobras, conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência, na proporção do número de Cotas subscritas pelo respectivo Cotista durante o referido Período de Direito de Preferência, podendo ser incluída Opção de Lote Adicional, sendo certo que serão consideradas apenas as Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras.
Distribuição Parcial	A distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta, autorizada na hipótese da subscrição e integralização de, no mínimo, o Volume Mínimo da Oferta, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador.
Emissão	A 6ª emissão de cotas do Fundo objeto da presente Oferta.
Encargos do Fundo	São os custos e despesas descritos no item 4.10 da Seção "4. Sumário do Fundo", que serão debitados automaticamente pela Administradora, do patrimônio líquido do Fundo.
Escriturador	Rio Bravo Investimentos Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda. com sede na Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, conjunto 32 - CEP 04551-065, Vila Olímpia, São Paulo – SP, na qualidade de escriturador do Fundo
Estudo de Viabilidade	O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelas Gestoras do Fundo. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco" em Especial o Fator de Risco "Risco do Estudo de Viabilidade" na página 62 do Prospecto.
Fato Relevante de Atualização de Preço	O fato relevante divulgado em até 5 (cinco) Dias Úteis antes do término do Período de Direito de Preferência, para informar aos Cotistas e aos potenciais Investidores sobre o Preço de Emissão Atualizado. Caso o Preço de Emissão não seja atualizado, os Cotistas e os potenciais Investidores serão informados a respeito da manutenção do Preço de Emissão através do Fato Relevante de Atualização de Preço. Caso o Preço de Emissão seja atualizado, os Cotistas e os potenciais Investidores serão informados a respeito do Preço de Emissão Atualizado, e os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Preço de Emissão Atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência até o término do Período do Direito de Preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso.
FII	Fundos de Investimento Imobiliários, constituídos de acordo com a Instrução CVM 472.
Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística – FII.

Gestoras	A Rio Bravo Investimentos Ltda. e a Tellus Investimentos quando denominadas em conjunto no presente instrumento como gestoras do Fundo.
IFIX	Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela B3.
IGPM	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.
Instituições Participantes da Oferta	São o Coordenador Líder, o Coordenador Contratado, os Participantes Especiais e as Corretoras Consorciadas, quando referidos em conjunto.
Instrução CVM 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003.
Instrução CVM 516	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
Instrução CVM 472	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008.
Investidores	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente. A Oferta não tem como público alvo clubes de investimento ou entidades de regime próprio de previdência social (RPPS).
Investidores Institucionais	Fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, carteiras administradas, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior que invistam, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.025,18 (um milhão, vinte e cinco reais e dezoito centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 9.914 (nove mil, novecentas e quatorze) Cotas, observado o Montante Mínimo de Investimento, inexistindo valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto.
Investidores Não Institucionais	Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, que formalizem o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor, individual ou agregado, inferior a R$ 1.000.025,18 (um milhão, vinte e cinco reais e dezoito centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 9.914 (nove mil, novecentas e quatorze) Cotas, observado o Montante Mínimo de Investimento, inexistindo valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto.
IPCA	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
Laudo de Avaliação dos Imóveis	O laudo de avaliação dos imóveis elaborado pela Colliers International do Brasil S/C Ltda., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, conjuntos 803 e 804, 8º Andar, Torre B, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.636.857/0001-28, para os fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, constante do Anexo V deste Prospecto.
LCI	Letras de Crédito Imobiliário, a serem adquiridas pelo Fundo.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
Lei nº 11.033/04	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

LH	Letras Hipotecárias, a serem adquiridas pelo Fundo.
Montante Mínimo de Investimento	No âmbito da Oferta, o montante mínimo de investimento por Investidor é de R$ 970,10 (novecentos e setenta reais e dez centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, correspondentes a 10 (dez) Cotas, exceção feita aos casos de excesso de demanda e consequente rateio proporcional das Cotas entre os Investidores, situação em que será possível a subscrição de Cotas abaixo de referido montante mínimo. O Montante Mínimo de Investimento previsto acima não é aplicável aos atuais Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, bem como não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário.
Montante Máximo de Investimento	Na presente Oferta não haverá montante máximo de investimento por Investidor.
Oferta	A presente oferta pública de distribuição das Cotas do Fundo realizada conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 400, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.
Oferta Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
Oferta Não Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
Opção de Lote Adicional	Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, o Volume Total da Oferta, poderá ser acrescido em até 20%, ou seja, até 494.799 (quatrocentas e noventa e quatro mil, setecentas e noventa e nove) Cotas, correspondente a R$ 48.000.450,99 (quarenta e oito milhões, quatrocentos e cinquenta reais e noventa e nove centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, a critério da Administradora, em conjunto com o Coordenador Líder, até o encerramento da Oferta e sem necessidade de novo pedido ou de modificação dos termos da Oferta. As Cotas emitidas em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional serão destinadas exclusivamente a atender a eventual excesso de demanda que vier a ser constatado no decorrer da Oferta e serão colocadas em regime de melhores esforços de colocação, sendo certo que, caso venham a ser emitidas, as Cotas da Opção de Lote Adicional serão incluídas no Direito de Subscrição de Sobras, conforme procedimento descrito neste Prospecto, a fim de que o Cotista não seja diluído em sua participação no Fundo. O Custo Unitário de Distribuição será arcado pelos Investidores e pelos Cotistas que vierem a subscrever as Cotas da Opção de Lote Adicional no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras ou adquirir Cotas no âmbito da Oferta.
Participantes Especiais	As outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro convidadas pelo Coordenador Líder para auxiliarem na distribuição das Cotas objeto da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição e do respectivo termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado pelos Coordenadores com cada Participante Especial.
Pedido(s) de Subscrição	São os pedidos de subscrição, que consistem em promessa firme e vinculante de subscrição de Cotas, condicionada ao Volume Mínimo da Oferta, que serão celebrados por Investidores Não Institucionais interessados em investir em Cotas, incluindo, nos limites legais, as

	Pessoas Vinculadas, junto às Instituições Participantes da Oferta, durante o Período de Subscrição.
Período de Direito de Preferência	O período de 10 Dias Úteis, contados após o 5º Dia Útil subsequente à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, considerado como o período entre 03 de setembro de 2021 e 17 de setembro de 2021. Os Cotistas interessados em exercer o seu Direito de Preferência poderão fazê-lo durante o Período de Direito de Preferência (a) até o 9º Dia Útil do Período de Direito de Preferência, junto aos agentes de custódia autorizados a operar na B3 e de acordo com os regulamentos e procedimentos estipulados pela Central Depositária da B3, independentemente de sua adesão à Oferta junto às Instituições Participantes da Oferta, e (b) até o 10º Dia Útil do Período de Direito de Preferência junto ao Escriturador, de acordo com os procedimentos por este estabelecidos.
Período de Subscrição	O período de apresentação dos Pedidos de Subscrição, para distribuição das Cotas objeto da Oferta ao mercado, com início em 04 de outubro de 2021 e com encerramento em 13 de outubro de 2021, correspondente ao período de recebimento dos Pedidos de Subscrição da Oferta Não Institucional e das ordens de investimento da Oferta Institucional.
Período do Direito de Subscrição de Sobras	O período de 05 Dias Úteis, considerado como o período entre 21 de setembro de 2021 e 27 de setembro de 2021. Encerrado o Período de Direito de Preferência e não havendo a colocação da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será conferido, a cada Cotista que exercer o seu Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras, na proporção do número de Cotas subscritas pelo respectivo Cotista durante o referido Período de Direito de Preferência, podendo ser incluída Opção de Lote Adicional, sendo certo que serão consideradas apenas as Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras.
Pessoas Vinculadas	Significa qualquer pessoa que seja: (i) controladores pessoa física ou jurídica ou administradores da Administradora e das Gestoras, de sua controladora e/ou de suas controladas ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores pessoa física ou jurídica ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos da Administradora e das Gestoras, das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação, de distribuição ou de suporte operacional diretamente envolvidos na Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Administradora e/ou e às Gestoras e/ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com a Administradora e/ou com as Gestoras e/ou com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Administradora e/ou pelas Gestoras e/ou pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuges ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v”; e (ix)

	fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400/03 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada. Caso haja demanda superior em um 1/3 da quantidade de Cotas, será vedada a participação de Pessoas Vinculadas no rateio das Cotas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, e seus Pedidos de Subscrição e/ou Boletins de Subscrição, conforme o caso, serão automaticamente cancelados. As Pessoas Vinculadas terão seus pedidos cancelados em caso de haver excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas objeto da Oferta, nos termos do disposto no artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03.
Política de Investimento	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Regulamento e no item 4.7 da Seção "4. Sumário do Fundo".
Prazo de Distribuição	O prazo da distribuição será de até seis meses contados da publicação do Anúncio de Início, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Preço de Emissão	R$ 100,87 (cem reais e oitenta e sete centavos), equivalente ao Preço por Cota somado ao Custo Unitário de Distribuição. O Custo Unitário de Distribuição será arcado pelos Investidores e pelos Cotistas que vierem a subscrever as Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras ou subscrever Cotas no âmbito da Oferta. Para mais informação vide a Seção "6. Dos Custos de Distribuição" nas páginas 98 e 100 deste Prospecto Definitivo. O Preço de Emissão poderá ser atualizado e informado aos Cotistas e aos potenciais Investidores através do Fato Relevante de Atualização de Preço.
Preço de Emissão Atualizado	O Preço de Emissão informado aos Cotistas e aos potenciais Investidores através do Fato Relevante de Atualização de Preço, atualizado pelo preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da cota do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, podendo contar com um desconto de até 5% (cinco por cento). Caso o Preço de Emissão não seja atualizado, os Cotistas e os potenciais Investidores serão informados a respeito da manutenção do Preço de Emissão através do Fato Relevante de Atualização de Preço. Caso o Preço de Emissão seja atualizado, os Cotistas e os potenciais Investidores serão informados a respeito do Preço de Emissão Atualizado, e os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Preço de Emissão Atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência até o término do Período do Direito de Preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso.
Preço por Cota	R$ 97,01 (noventa e sete reais e um centavo) por Cota, fixado nos termos do item (a) do item 4.10. do Regulamento. O Preço por Cota não considera o Custo Unitário de Distribuição, o qual deverá ser arcada pelos Investidores e Cotistas que vierem a exercer o

	Direito de Preferência e no Direito de Subscrição de Sobras ou subscrever Cotas no âmbito da Oferta.
Prospecto ou Prospecto Definitivo	O presente prospecto definitivo da Oferta, disponibilizado aos investidores após a concessão do registro da Oferta pela CVM.
Público Alvo	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais. A Oferta não tem como público alvo clubes de investimento ou entidades de regime próprio de previdência social (RPPS).
Regulamento	O regulamento do Fundo datado de 29 de junho de 2020.
Resolução CMN 4.373	Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014.
Rio Bravo Investimentos Ltda. ou Cogestor	A Rio Bravo Investimentos Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, conjunto 32 - CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.864.607/0001-08, na qualidade de cogestor do Fundo em conjunto com a Tellus Investimentos.
Sobras	As Cotas remanescentes após o Período de Direito de Preferência, equivalente à diferença entre o montante de Cotas inicialmente objeto da Oferta e a totalidade de Cotas subscritas durante o Período de Direito de Preferência podendo ser incluída Opção de Lote Adicional.
Taxa de Administração	O valor devido pelo Fundo à Administradora, ao Escriturador, ao Custodiante, caso seja contratado, e às Gestoras como forma de remuneração pelos serviços de administração e gestão do Fundo. Para mais informações vide Seção "8. Remuneração dos Prestadores de Serviços" nas páginas 104 a 106 deste Prospecto.
Taxa de Performance	Não é devida taxa de performance pelo Fundo.
Tellus Investimentos ou Cogestor	A Tellus Investimentos e Consultoria Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2055, conjunto 42, 4º andar, CEP: 01452-001, Jardim Paulistano, no CNPJ/ME sob nº 25.287.778/0001-54, na qualidade de cogestor do Fundo em conjunto com a Rio Bravo Investimentos Ltda.
Termo de Adesão ao Regulamento	Termo de Adesão ao Regulamento a ser firmado pelo Investidor no ato da subscrição das Cotas, por meio do qual este deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do Regulamento e do Prospecto, em especial daquelas referentes à política de investimento e riscos, aderindo, portanto, aos termos do Regulamento.
Volume Mínimo da Oferta	A quantidade mínima de Cotas distribuídas no âmbito da Oferta é de 515.411 (quinhentas e quinze mil, quatrocentas e onze) Cotas, totalizando R$ 50.000.021,11 (cinquenta milhões, vinte e um reais e onze centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.
Volume Total da Oferta	A quantidade máxima de Cotas distribuídas no âmbito da Oferta é de 2.473.997 (duas milhões, quatrocentas e setenta e três mil, novecentas e noventa e sete) Cotas, totalizando R$ 240.002.448,97 (duzentos e quarenta milhões, dois mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e noventa e sete centavos), sem considerar as Cotas da Opção de Lote Adicional e sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.

1. SUMÁRIO

1.1. Resumo das Características da Oferta

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "3" Fatores de Risco" nas páginas 51 a 73 deste Prospecto.

Nome do Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística – FII.
Administradora	Rio Bravo Investimentos - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Coordenador Líder	Banco BTG Pactual S.A.
Coordenador Contratado	A Rio Bravo.
Gestoras	A Rio Bravo Investimentos Ltda. e a Tellus Investimentos quando denominadas em conjunto no presente instrumento como gestoras do Fundo.
Emissão	6ª Emissão.
Aprovação da Oferta	A Emissão e a Oferta estão sendo realizadas dentro do limite de Capital Autorizado do Fundo, conforme previsto no item 4.11. do Regulamento, tendo sido aprovadas por meio do Ato do Administrador, de 23 de março de 2021, registrado sob nº 3.677.352 em 08 de abril de 2021 perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo.
Preço de Emissão	R$ 100,87 (cem reais e oitenta e sete centavos), equivalente ao Preço por Cota, no valor de R$ 97,01 (noventa e sete reais e um centavo), somada ao Custo Unitário de Distribuição. O Custo Unitário de Distribuição será arcado pelos Investidores e pelos Cotistas que vierem a subscrever as Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e no Direito de Subscrição de Sobras ou subscrever Cotas no âmbito da Oferta. Para mais informação vide a Seção "6. Dos Custos de Distribuição" nas páginas 98 e 100 deste Prospecto.
Quantidade Máxima de Cotas da Oferta	2.473.997 (duas milhões, quatrocentas e setenta e três mil, novecentas e noventa e sete) Cotas, sem considerar as Cotas da Opção de Lote Adicional.
Valor Total da Oferta	R$ 240.002.448,97 (duzentos e quarenta milhões, dois mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e noventa e sete centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição e as Cotas da Opção de Lote Adicional.
Quantidade Mínima de Cotas da Oferta	515.411 (quinhentas e quinze mil, quatrocentas e onze) Cotas.
Volume Mínimo da Oferta	R$ 50.000.021,11 (cinquenta milhões, vinte e um reais e onze centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição.
Montante Mínimo de Investimento por Investidor	No âmbito da Oferta, o montante mínimo de investimento por Investidor é de R$ 970,10 (novecentos e setenta reais e dez centavos) sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, correspondentes a 10 (dez) Cotas.

	Na hipótese de rateio em caso de excesso de demanda o Pedido de Subscrição e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento. O Montante Mínimo de Investimento por Investidor previsto acima não é aplicável aos atuais cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, bem como não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário.
Montante Máximo de Investimento Investidor	Na presente Oferta não haverá montante máximo de investimento por Investidor.
Opção de Lote Adicional	São as Cotas que representam até 20% (vinte por cento), ou seja, até 494.799 (quatrocentas e noventa e quatro mil, setecentas e noventa e nove) Cotas, correspondente a R$ 48.000.450,99 (quarenta e oito milhões, quatrocentos e cinquenta reais e noventa e nove centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas, a critério da Administradora, em conjunto com o Coordenador Líder, até o encerramento da Oferta e sem necessidade de novo pedido ou de modificação dos termos da Oferta. As Cotas emitidas em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional serão destinadas exclusivamente a atender a eventual excesso de demanda que vier a ser constatado no decorrer da Oferta e serão colocadas em regime de melhores esforços de colocação, sendo certo que, caso venham a ser emitidas, as Cotas da Opção de Lote Adicional serão incluídas no Direito de Subscrição das Sobras, conforme procedimento descrito neste Prospecto, a fim de que o Cotista não seja diluído em sua participação no Fundo.
Regime de Colocação	Melhores esforços.
Público Alvo da Oferta	A Oferta tem como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais. A Oferta não é destinada a clubes de investimento ou a entidades de regime próprio de previdência social (RPPS). Adicionalmente, não estão sendo realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.
Prazo de Distribuição	O prazo da distribuição é de até seis meses contados da publicação do Anúncio de Início, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. Na hipótese de, durante o Prazo de Distribuição, haver adesão de Cotistas e/ou Investidores em volume maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada antecipadamente, à critério do Coordenador Líder. Nesse caso o Coordenador Líder divulgará ao mercado as novas datas de liquidação da Oferta, após a qual será divulgado o Anúncio de Encerramento.
Forma de Colocação das Cotas	Os Investidores interessados em subscrever as Cotas, incluindo Pessoas Vinculadas, podem formalizar a suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição junto às Instituições Participantes da Oferta, observado o disposto abaixo, durante o Período de Subscrição.

	Para mais informações sobre a colocação das Cotas, vide item 2.11 da Seção "2. Características da Oferta" na página 32 deste Prospecto.
Inadequação do Investimento	O investimento em cotas de FIIs não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os FIIs têm pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa ou balcão organizado. Além disso, os FIIs têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate convencional 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 "3. Fatores de Risco", nas páginas 51 a 73 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.
Local de Admissão e Negociação das Cotas	As Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no DDA e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3. As Cotas, depois de integralizadas e após o encerramento da Oferta, serão negociadas exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, sob o código de negociação "SDIL11", a partir da data a ser informada pela Administradora aos Cotistas. Durante a colocação das Cotas, o Cotista ou Investidor que subscrever Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas que, até a obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas adquiridas pelo Cotista ou Investidor e se converterá em tais Cotas depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento, o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata temporis* e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. As importâncias recebidas na integralização de cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo. As Cotas liquidadas fora do ambiente da B3, não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua liquidação. A transferência das referidas Cotas para a central depositária B3, para permitir a sua negociação no ambiente da B3, será de responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia da preferência do Cotista. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão. Os Investidores devem ler atentamente o "Risco dos custos a serem suportados pelos Investidores cujos Boletins de Subscrição serão liquidados junto ao Escriturador", na Seção "3. Fatores de Risco" deste Prospecto, na página 62 deste Prospecto.
Plano de Distribuição	Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas conforme o plano de distribuição adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução da CVM 400, o qual em hipótese alguma leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente

	exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelas próprias Instituições Participantes da Oferta, (iv) recomendar a leitura cuidadosa dos termos e condições estipulados no Regulamento, neste Prospecto, no Pedido de Subscrição e/ou no Boletim de Subscrição, especialmente dos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e a Seção "3. Fatores de Risco" nas páginas 51 a 73 deste Prospecto; e (v) informar os Investidores que sejam pessoas físicas e clientes, antes da formalização das ordens de investimento, do Pedido de Subscrição e/ou do Boletim de Subscrição, conforme o caso, sobre a eventual necessidade de manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de liquidação da Oferta. O Plano de Distribuição tem os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição e descritos no item "Plano da Distribuição" na Seção "2. Características da Oferta", na página 31 deste Prospecto.
Potencial Aquisição de Ativos Alvo em Conflito de Interesse	Em 29 de junho de 2020, por meio de quórum representando 25,48% (vinte e cinco por cento e quarenta e oito centésimos por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo, foi aprovada a nova versão da política de investimento do Fundo, sendo que a parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em (i) cotas de fundos de investimento imobiliário (Ativos de Renda Variável); (ii) ativos de renda fixa, considerados de baixo risco de crédito, limitando-se a títulos públicos, letras de crédito imobiliário (LCI), certificados de depósito bancário ou fundos de investimento da classe Renda Fixa, observado que tais fundos de investimento poderão ser administrados pela Administradora ou por qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Administradora. **Apesar de a política de investimento do Fundo prever a possibilidade de aquisição dos ativos descritos no parágrafo acima, o Fundo não irá adquirir ativos financeiros em situação de conflito de interesses sem que antes seja realizada uma Assembleia Geral de Cotistas por meio da qual serão estabelecidos e aprovados os critérios de elegibilidade para aquisição de ativos financeiros conflitados, nos termos da Instrução CVM 472 e do item 2.3.2. do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE de 1º de março de 2021.** A Potencial Aquisição de Ativos Alvo em Conflito de Interesses depende de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da Instrução CVM 472. **ATÉ O MOMENTO O FUNDO NÃO POSSUI EM SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO ATIVOS QUE SE ENQUADREM EM SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES NOS TERMOS DESCRITOS ACIMA. O FUNDO NÃO IRÁ UTILIZAR OS RECURSOS DA OFERTA PARA AQUISIÇÃO DE ATIVOS FINANCEIROS EM SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES.**
Oferta Não Institucional	Durante o Período de Subscrição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas devem preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observados o Montante Mínimo de Investimento, inexistindo valores máximos de investimento, e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais devem indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

	No mínimo 1.484.398 (um milhão, quatrocentas e oitenta e quatro mil, trezentas e noventa e oito) Cotas, ou seja, aproximadamente 60% (sessenta por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas da Opção do Lote Adicional eventualmente emitidas) remanescentes após o exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora, poderá aumentar ou diminuir a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Volume Total da Oferta, considerando as Cotas da Opção do Lote Adicional que vierem a ser emitidas. Caso venham a ser emitidas, as Cotas da Opção de Lote Adicional serão incluídas no Direito de Subscrição das Sobras, conforme procedimento descrito neste Prospecto, a fim de que o Cotista não seja diluído em sua participação no Fundo. Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção "2" na página 32 e seguintes deste Prospecto.
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional	Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 1.484.398 (um milhão, quatrocentas e oitenta e quatro mil, trezentas e noventa e oito) Cotas, equivalentes a aproximadamente 60% (sessenta por cento) do Volume Total da Oferta, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, considerando a possibilidade de aumento ou redução no percentual destinado prioritariamente à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas proporcionalmente entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso. O Coordenador Líder poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, aumentar, ou diminuir tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Subscrição. Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção "2" na página 34 deste Prospecto. **Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.**
Oferta Institucional	Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, exclusivamente por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto e observados o Montante Mínimo de Investimento, inexistindo valores máximos de investimento. Para maiores informações sobre a Oferta Institucional, veja a Seção "2" na página 35 deste Prospecto.

Critério de Colocação da Oferta Institucional	Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento do Direito de Preferência, do Direito de Subscrição de Sobras e da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e as Gestoras, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários. Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, veja a Seção "2" na página 35 deste Prospecto.
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata*, bem como da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tais Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata*, bem como da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. As importâncias recebidas na integralização de cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo. Com relação ao tratamento de recibo de Cotas relacionado aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras, veja as Seções "2. Características da Oferta – Direito de Preferência", "2. Características da Oferta – Direito de Subscrição de Sobras" e "2. Características da Oferta – Negociação da Cotas" na página 38 deste Prospecto Definitivo. As Instituições Participantes da Oferta são responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 da quantidade de Cotas ofertadas os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "3. FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 62 DESTE PROSPECTO. Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto. Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.
Liquidação da Oferta	A Oferta contará com os seguintes processos de liquidação:

	(i) a liquidação das Cotas que forem objeto de exercício do Direito de Preferência em 17 de setembro de 2021, sendo que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras da B3 e do Escriturador, conforme o caso, exceto em relação aos Cotistas que tiverem condicionado a adesão à Oferta, cujas Cotas serão liquidadas junto ao Escriturador; (ii) a liquidação das Cotas que forem objeto de exercício do Direito de Subscrição de Sobras em 01 de outubro de 2021, sendo que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras da B3 e do Escriturador, conforme o caso, exceto em relação aos Cotistas que tiverem condicionado a adesão à Oferta, cujas Cotas serão liquidadas junto ao Escriturador; e (ii) a liquidação financeira das Cotas subscritas por Investidores, por intermédio das Instituições Participantes da Oferta, poderá ocorrer junto à B3 ou ao Escriturador, conforme o caso, de acordo com os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, incluindo rateio, alocação e falha, vide item "Alocação e Liquidação da Oferta" da Seção "2. Características da Oferta", na página 37 deste Prospecto.
Destinação dos Recursos	Os recursos captados no âmbito da Oferta serão destinados, primordialmente, para (i) o pagamento da terceira parcela referente à aquisição do Centro Logístico Contagem, empreendimento de alto padrão, Classe AAA, localizado no município de Contagem, no principal corredor logístico do estado de Minas Gerais, ("**Imóvel 1**"), cuja proposta de aquisição foi comunicada por meio de Fato Relevante datado de 09 de novembro de 2020 ("**Fato Relevante de 09.11.2020**"), disponível em https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=125280&cvm=true), e a celebração do respectivo Compromisso de Compra e Venda, devidamente assinado em 22 de abril de 2021, divulgado por meio de Fato Relevante na mesma data ("**Fato Relevante de 22.04.2021**"), disponível em https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=166592&cvm=true); (ii) aquisição do terreno vizinho ao Imóvel 1 ("**Imóvel 2**"), também localizado no município de Contagem, conforme Fato Relevante de 09.11.2020; (iii) o pagamento dos respectivos encargos de aquisição englobando os custos estimados para o pagamento dos tributos de aquisição, principalmente o ITBI – Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis, estimados em 2,75% sobre o valor global da aquisição dos "Imóveis 1 e 2", além de considerar a estimativa do reajuste no valor de aquisição do "Imóvel 2", pelo índice INCC; e (iv) caso as aquisições acima não sejam concluídas, o Fundo seguirá a Política de Investimentos prevista no Regulamento do Fundo, que permite a aquisição de imóvel(is) que seja(m) considerado(s) como Ativo(s) Imobiliário(s) (conforme definido no item 3.1 do Regulamento). O Imóvel 1, está localizado no Município de Contagem, no Estado de Minas Gerais, na Avenida Um, nº 800, Fazenda da Tapera, Lote Q-04, em uma região estratégica de Minas Gerais, a menos de 15 Km (quinze quilômetros) da capital, Belo Horizonte, com fácil acesso para as Rodovias Fernão Dias e BR-040, importante via de comunicação com os estados de São Paulo e Rio de Janeiro. Com a celebração do Compromisso de Compra e Venda em 22 de abril de 2021 ("**CCV**"), o Fundo passou a fazer jus ao recebimento integral do aluguel do Imóvel 1, atualmente locado na modalidade *Built-to-suit* ("**Contrato BTS**") para a Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ("**Locatária**"), com prazo de vencimento no ano de 2034, conforme divulgado no Fato Relevante de 22.04.2021, cujo fluxo de receita de locação poderá ser localizado no item 7.4.1. do Laudo e Avaliação dos Imóveis (Anexo V, do Prospecto). Por ser um contrato atípico, a multa em caso de rescisão antecipada é igual à somatória dos aluguéis até o seu vencimento do contrato, e ambas as partes revogam o direito à revisão dos valores de locação até o final do contrato.

	O custo do Imóvel 1 foi determinado a valor de mercado por meio de Laudo de Avaliação dos Imóveis (Anexo V, do Prospecto), e com base em estudos de viabilidade internos das Gestoras, sendo que o valor nominal total do Imóvel 1 é de R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) ("**Preço de Aquisição**"), a ser pago em 3 (três) parcelas semestrais. Conforme divulgado no Fato Relevante de 09.11.2020 e complementado no Fato Relevante de 22.04.2021, a primeira parcela, no valor de R$ 155.000.000,00 (cento e cinquenta e cinco milhões de reais), foi paga no ato da assinatura do CCV, e o remanescente será pago em duas parcelas, sendo a segunda no valor de R$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais) e a terceira no valor de R$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), a serem pagas, após 6 (seis) meses e 12 (doze) meses, respectivamente, do pagamento da primeira parcela. O pagamento da primeira parcela do Imóvel 1, realizado no ato da assinatura do CCV, e da segunda parcela do Imóvel 1, é feito com recursos captados na 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo, encerrada em fevereiro de 2021, sendo que a terceira e última parcela do Imóvel 1 será quitada com os recursos captados no âmbito da Oferta. A auditoria imobiliária identificou dois processos relacionados ao Imóvel 1 que poderão ter repercussões no Contrato BTS: (i) pleito da Locatária em face do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS – FII ("**Vendedor**") para aplicação de multa por atraso na entrega da obra e na solução de não conformidades do Imóvel 1; e (ii) Processo Administrativo de Responsabilização instaurado pela Locatária para averiguar a ocorrência de supostos comportamentos inidôneos cometidos pelos antecessores da propriedade do Imóvel 1 ("**Antecessores**"), que poderá ter efeitos no Contrato BTS. Tendo em vista que eventuais condenações decorrentes de tais processos não concedem ao Fundo o direito à rescisão do CCV, existe dentro da negociação do Imóvel 1 a possibilidade de retenção em conta *escrow* do montante de até R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) ou seja, 20% (vinte por cento) do valor da transação, que ficarão retidos até o encerramento definitivo e comprovado dos processos. Com a retenção, o Fundo deixa de pagar o valor retido mencionado acima, que entrará no balancete do Fundo como uma obrigação futura a pagar. Tal modelo fornece ao investidor mais segurança na transação, uma vez que dá alinhamento para que a parte vendedora sane a questão para receber parte dos recursos. **Para mais informações sobre os processos e a conta e*scrow*, veja a seção "Fatores de Risco" em Especial os Fatores de Risco "Riscos Relacionados à Auditoria Imobiliária" e "Riscos Relacionados ao Compromisso de Compra e Venda do Imóvel 1" nas páginas 52 e 53 do Prospecto.** Os prazos para pagamento das parcelas remanescentes do Imóvel 1 poderão ser antecipados, com desconto nos valores das parcelas, caso as Gestoras acreditem ser favorável para o melhor desempenho do Fundo, considerando oportunidades de investimento. A adequabilidade do investimento no Imóvel 1 foi avaliada com base no fluxo de caixa descontado tendo como base o Contrato BTS vigente, com vencimento em dezembro de 2034, com possibilidade de prorrogação do contrato por 5 (cinco) anos, além de taxas de desconto e cap rates alinhados às principais transações conhecidas no mercado. O Imóvel 2, terreno contíguo ao Imóvel 1, localizado no Município de Contagem, no Estado de Minas Gerais, com acesso pela Rodovia BR-040, Km 23, é um ativo ainda em fase de desenvolvimento com projeto em aprovação para construção de centro logístico com área de aproximadamente 25.0000 m2 (vinte e cinco mil metros quadrados), voltado para locação para fins comerciais, com previsão de renda garantida por até 14 (quatorze) meses após a conclusão da obra e obtenção do habite-se, garantida pelos atuais proprietários. O Imóvel

	2 tem projeção de entrega no primeiro semestre de 2022, com cronograma de início de construção previsto para o primeiro semestre de 2021, conforme divulgado no Fato Relevante de 09.11.2020. O custo do Imóvel 2 foi determinado a valor de mercado por meio do Laudo de Avaliação dos Imóveis (Anexo V, do Prospecto), e com base em estudos de viabilidade internos das Gestoras. O valor nominal total do Imóvel 2 é de R$ 71.000.000,00 (setenta e um milhões de reais), com o valor a ser reajustado ao índice INCC até o momento da expedição do alvará de construção, a ser pago em 2 (duas) parcelas, sendo o desembolso inicial no valor de R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), a ser pago a título de sinal, mediante emissão do alvará de construção, conforme divulgado no Fato Relevante de 09.11.2020 e complementado no Fato Relevante de 22.04.2021. O pagamento da segunda parcela do Imóvel 2, será realizado na conclusão da obra, correspondendo ao valor remanescente de R$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), a ser reajustado conforme definido anteriormente, bem como a renda garantida também será devidamente reajustada pelo mesmo índice, mantendo assim a viabilidade do negócio. O valor da primeira parcela do Imóvel 2 será pago com recursos captados na 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo, encerrada em fevereiro de 2021, sendo que a segunda e última parcela do Imóvel 2 será quitada com os recursos captados no âmbito da Oferta. A adequabilidade do investimento no Imóvel 2 foi avaliada com base no fluxo de caixa descontado tendo como base o memorial descritivo preliminar apresentado, com as especificações técnicas do imóvel a ser construído, além de pesquisas de mercado para definição de valor de locação, taxas de desconto e cap rates alinhados às principais transações conhecidas no mercado. O fundo possui memorando de entendimentos aprovado com os vendedores, com bases comerciais definidas para aquisição do Imóvel 2, sendo que o Compromisso de Compra e Venda definitivo está em processo de negociação. O Imóvel 1 e o Imóvel 2 não foram adquiridos de Partes Relacionadas. **Para maiores informações sobre o Imóvel 1 e o Imóvel 2, veja Fato Relevante de 09.11.2020, o Fato Relevante de 22.04.2021, e o Anexo V "Laudo de Avaliação dos Imóveis", na página 169 deste Prospecto.** Além dos imóveis mencionados, o Fundo seguirá realizando oportunidades de investimento em Demais Ativos, a serem adquiridos no curso regular dos negócios do Fundo e em observância à Política de Investimentos do Fundo, sendo certo que até o momento as Gestoras ainda não possuem Demais Ativos já identificados para investimento pelo Fundo. Não haverá fontes alternativas de captação de recursos e, caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, esta será cancelada, e o Fundo realizará nova emissão futura para obter os recursos necessários ao pagamento da (a) terceira e última parcela do Preço de Aquisição do Imóvel 1, (b) segunda e última parcela do Imóvel 2 e (c) os respectivos encargos de aquisição englobando os custos estimados para o pagamento dos tributos de aquisição, principalmente o ITBI – Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis, estimados em 2,75% sobre o valor global da aquisição dos "Imóveis 1 e 2", além de considerar a estimativa do reajuste no valor de aquisição do "Imóvel 2", pelo índice INCC. Alternativamente, poderá ser realizada a securitização do Contrato BTS, para captação de recursos para quitação das obrigações do contrato ou antecipação do pagamento da parcela remanescente do Preço de Aquisição do Imóvel 1 mediante aplicação da taxa de desconto definida no CCV.

	Os recursos captados na Oferta serão destinados conforme indicado nas Tabelas de alocação na página 49 deste Prospecto, de acordo com o montante efetivamente distribuído. Será observada a ordem de prioridade de pagamento da terceira parcela do Imóvel 1 e pagamento da segunda parcela do Imóvel 2, além dos seus respectivos encargos de aquisição acima descritos,, mantendo a prioridade para investimento em ativo logístico Classe A+, e localizado dentro da tese principal de investimento do Fundo, que busca a aquisição e renda em propriedades localizadas dentro das principais regiões metropolitanas do país. Além dos imóveis citados acima, o Fundo segue analisando oportunidades no mercado para eventual aquisição a ser intencionada pelo Fundo. Para mais informações sobre a Destinação dos Recursos, vide item 2.30 da Seção "2 Características da Oferta" na página 27 deste Prospecto.
Direitos, vantagens e restrições das Cotas	Os direitos, vantagens e restrições das Cotas da Emissão estão descritos no item "4.12. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas" da Seção "4. Sumário do Fundo" na página 77 deste Prospecto.
Taxa de ingresso e taxa de saída	Com exceção do Custo Unitário de Distribuição, não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.
Fatores de Riscos	LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "3. FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 51 A 73 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.
Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez	Não foi (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não foi firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.
Publicidade e Divulgação de Informações do Fundo e da Oferta	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto à Administradora, ao Coordenador Líder, aos Coordenador Contratado, à B3 e/ou à CVM, nos endereços e por meio das informações de contato constantes da Seção "11. Informações Relevantes" na página 113 deste Prospecto.

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Público Alvo da Oferta

A Oferta tem como público (i) investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, que formalizem o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição durante o Período de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor, individual ou agregado, inferior a R$ 1.000.025,18 (um milhão, vinte e cinco reais e dezoito centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 9.914 (nove mil, novecentas e quatorze) Cotas, observado o Montante Mínimo de Investimento, inexistindo valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto; e (ii) fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, carteiras administradas, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, que invistam, em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R$ 1.000.025,18 (um milhão, vinte e cinco reais e dezoito centavos), considerando o Custo Unitário de Distribuição, equivalente a 9.914 (nove mil, novecentas e quatorze) Cotas, observado o Montante Mínimo de Investimento, inexistindo valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto. A Oferta não tem como público alvo clubes de investimento ou entidades de regime próprio de previdência social (RPPS).

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

2.2. Montantes Mínimo e Máximo de Investimento

No âmbito da Oferta, o montante mínimo de investimento por Investidor é de R$ 970,10 (novecentos e setenta reais e dez centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, correspondentes a 10 (dez) Cotas.

Na presente Oferta não haverá montante máximo de investimento por Investidor.

2.3. Volume da Oferta e Preço de Emissão e eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

É objeto da presente Oferta a distribuição da quantidade máxima de 2.473.997 (duas milhões, quatrocentas e setenta e três mil, novecentas e noventa e sete) Cotas do Fundo e a quantidade mínima de 515.411 (quinhentas e quinze mil, quatrocentas e onze) Cotas, pelo Preço de Cota, somando o total da Oferta o valor máximo de R$ 240.002.448,97 (duzentos e quarenta milhões, dois mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e noventa e sete centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, e mínimo de R$ 50.000.021,11 (cinquenta milhões, vinte e um reais e onze centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição. **O Custo Unitário de Distribuição de R$ 3,86 (três reais e oitenta e seis centavos) será acrescido ao Preço por Cota, sendo o preço de emissão por Cota igual a R$100,87 (cem reais e oitenta e sete centavos). O Custo Unitário de Distribuição será arcado pelos Investidores e pelos Cotistas que vierem a subscrever as Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras ou adquirir Cotas no âmbito da Oferta.**

Com exceção do Volume Mínimo da Oferta, a presente Oferta não está submetida a condições externas. Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada. Nesta hipótese, o Coordenador Líder deverá adotar o procedimento previsto na seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta" na página 40 deste Prospecto.

O Preço por Cota foi fixado nos termos do item (a) do item 4.10. do Regulamento.

Considerando o descrito acima, a integralização dos recursos captados com a Oferta no Fundo será líquida do Custo Unitário de Distribuição. Desta forma, observa-se que, apesar do Preço por Cota ser equivalente a R$ 97,01 (noventa e sete reais e um centavo), considerando a hipótese de ser atingido o Volume Total da Oferta, a expectativa do valor patrimonial, por Cota, será de aproximadamente R$ 99,43 (noventa e nove reais e quarenta e três centavos).

O Custo Unitário de Distribuição será arcado pelos Investidores e pelos Cotistas que vierem a subscrever as Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e no Direito de Subscrição de Sobras ou adquirir

Cotas no âmbito da Oferta. Para mais informação vide a Seção "6. Dos Custos de Distribuição" nas páginas 98 e 100 deste Prospecto.

A presente Oferta será cancelada caso não sejam colocadas Cotas que atinjam o Volume Mínimo da Oferta.

Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, o Volume Total da Oferta, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, a critério da Administradora, em conjunto com o Coordenador Líder, até o encerramento da Oferta e sem necessidade de novo pedido ou de modificação dos termos da Oferta. As Cotas emitidas em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional serão destinadas exclusivamente a atender a eventual excesso de demanda que vier a ser constatado no decorrer da Oferta e serão colocadas em regime de melhores esforços de colocação, sendo certo que, caso venham a ser emitidas, as Cotas da Opção de Lote Adicional serão incluídas no Direito de Subscrição das Sobras, conforme procedimento descrito neste Prospecto, a fim de que o Cotista não seja diluído em sua participação no Fundo. A Opção de Lote Adicional acima referida poderá ser exercida, total ou parcialmente, durante o Prazo de Distribuição, conforme abaixo definido, nas mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas. O Custo Unitário de Distribuição será arcado pelos Investidores e pelos Cotistas que vierem a subscrever as Cotas da Opção de Lote Adicional no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras ou adquirir Cotas no âmbito da Oferta.

O Preço de Emissão das Cotas é equivalente a R$ 100,87 (cem reais e oitenta e sete centavos), equivalente ao Preço por Cota somado ao Custo Unitário de Distribuição, arcado pelos Investidores e pelos Cotistas que vierem a subscrever as Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras ou subscrever Cotas no âmbito da Oferta. O Preço de Emissão poderá ser atualizado e informado aos Cotistas e aos potenciais Investidores através do Fato Relevante de Atualização de Preço.

O Preço de Emissão Atualizado será informado aos Cotistas e aos potenciais Investidores através do Fato Relevante de Atualização de Preço, atualizado pelo preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da cota do Fundo no período compreendido entre os 5 (cinco) dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do Fato Relevante de Atualização de Preço, podendo contar com um desconto de até 5% (cinco por cento).

Caso o Preço de Emissão não seja atualizado, os Cotistas e os potenciais Investidores serão informados a respeito da manutenção do Preço de Emissão através do Fato Relevante de Atualização de Preço. Caso o Preço de Emissão seja atualizado, os Cotistas e os potenciais Investidores serão informados a respeito do Preço de Emissão Atualizado, e os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Preço de Emissão Atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência até o término do Período do Direito de Preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso.

2.4. Direito de Preferência

É garantido aos Cotistas o Direito de Preferência, total ou parcial, na subscrição e integralização das Cotas (sem considerar as Cotas da Opção do Lote Adicional), na proporção máxima da respectiva participação de cada Cotista no patrimônio líquido do Fundo, em percentual correspondente a 38,686124424360% das cotas detidas pelo Cotista, a ser exercido durante o Período de Direito de Preferência. Caso a quantidade de Cotas a que o Cotista faz jus no âmbito do Direito de Preferência não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas fracionárias, observado ainda, que neste caso não se aplica o Montante Mínimo de Investimento.

Será assegurado o direito de cessão e negociação do Direito de Preferência por parte dos Cotistas, inclusive com terceiros.

Durante o Período de Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, este recibo não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata temporis* e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. As importâncias recebidas na integralização de cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo.

Na hipótese do Cotista exercer o seu Direito de Preferência condicionando a sua adesão à Oferta conforme o disposto no item 2.5 abaixo, este deverá realizar a subscrição de Cotas diretamente junto ao Escriturador.

2.5. Direito de Subscrição de Sobras

Encerrado o Período de Direito de Preferência e não havendo a colocação da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será conferido, a cada Cotista que exercer o seu Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras, na proporção do número de Cotas subscritas pelo respectivo Cotista durante o referido Período de Direito de Preferência, podendo ser incluída Opção de Lote Adicional, sendo certo que serão consideradas apenas as Cotas dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras.

Não haverá a possibilidade de subscrição pelos Cotistas de montante adicional (além do percentual de proporção do Direito de Subscrição de Sobras) na presente Oferta, portanto, não será necessário realizar o procedimento de rateio para a liquidação do Direito de Subscrição de Sobras.

Os Cotistas poderão manifestar junto à B3 e/ou ao Escriturador o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, cujo prazo de exercício será de, no mínimo, 05 (cinco) dias úteis, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso **("Período do Direito de Subscrição de Sobras")**.

Os Cotistas não poderão ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Sobras, seja aos demais Cotistas ou a terceiros.

Na hipótese do Cotista exercer o seu Direito de Subscrição de Sobras condicionando a sua adesão à Oferta, este deverá realizar a subscrição de Cotas diretamente junto ao Escriturador.

A quantidade de Cotas a ser subscrita por cada Cotista deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas e não havendo Montante Mínimo de Investimento para as Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras. Eventual arredondamento no número de Cotas a ser subscrito por cada Cotista, em função da aplicação do percentual para exercício do Direito de Susbcrição de Sobras, será realizado pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

A integralização das Cotas subscritas durante o Período do Direito de Subscrição de Sobras, observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Durante o Período do Direito de Subscrição de Sobras, o Cotista que exercer seu Direito de Subscrição de Sobras e subscrever Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, este recibo não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata temporis* e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. As importâncias recebidas na integralização de cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo.

Após o procedimento descrito acima e a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras, caso haja Cotas remanescentes, estas serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores.

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

CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS COTAS DA OFERTA, INCLUSIVE PARA FINS DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, A TOTALIDADE DAS COTAS OFERTADAS PODERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AOS ATUAIS COTISTAS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, INCLUSIVE PARA FINS DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, DE FORMA QUE A OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A OFERTA INSTITUCIONAL PODERÃO VIR A NÃO SER REALIZADAS. Para maiores informações, vide Fator de Risco "Risco de não realização da Oferta Não Institucional e da Oferta Institucional", na página 62 deste Prospecto.

2.6. Distribuição Parcial

Em razão da distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços, será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que observado o Volume Mínimo da Oferta.

O Volume Mínimo da Oferta, isto é, o volume mínimo de Cotas subscritas por Cotistas e/ou Investidores necessárias para a manutenção da Oferta é de 515.411 (quinhentas e quinze mil, quatrocentas e onze) Cotas, perfazendo o montante de R$ 50.000.021,11 (cinquenta milhões, vinte e um reais e onze centavos), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, sendo que as Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador.

Caso não haja adesão de Cotistas e/ou Investidores à Oferta em montante correspondente ao Volume Mínimo da Oferta, durante o Prazo de Distribuição, a Oferta será cancelada e a Administradora deverá:

(i) ratear entre os Cotistas e/ou Investidores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo no período e deduzidos eventuais encargos do Fundo no prazo de cinco Dias Úteis a contar do término do Prazo de Distribuição. As importâncias recebidas na integralização de cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo e

(ii) proceder com o cancelamento da Oferta.

2.7. Prazos de Distribuição

As Cotas são distribuídas sob o regime de melhores esforços, no prazo máximo de até seis meses contados da data de publicação do Anúncio de Início, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Na hipótese de, durante o Prazo de Distribuição, haver adesão de Cotistas e/ou Investidores em volume maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada antecipadamente, à critério do Coordenador Líder. Nesse caso, o Coordenador Líder e o Coordenador Contratado e as demais Instituições Participantes da Oferta divulgarão ao mercado as novas datas de liquidação da Oferta, após a qual será divulgado o Anúncio de Encerramento. As Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pelo Administrador.

2.8. Procedimento de Alocação

O Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta será conduzido pelo Coordenador Líder, para a verificação após o encerramento do Período de Subscrição, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores

Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observados o Montante Mínimo de Investimento, inexistindo valores máximos de investimento, para verificar se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Cotas da Opção do Lote Adicional.

Podem participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Cotas da Opção do Lote Adicional), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas da Opção do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "3. FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 62 DESTE PROSPECTO.

2.9. Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas conforme o plano de distribuição adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução da CVM 400, o qual em hipótese alguma leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente exemplar deste Prospecto e do Regulamento para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelas próprias Instituições Participantes da Oferta, (iv) recomendar a leitura cuidadosa dos termos e condições estipulados no Regulamento, Prospecto, Pedido de Subscrição e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso, especialmente dos procedimentos relativos à liquidação da Oferta e a Seção "3. Fatores de Risco", constante nas páginas 51 a 73; e (v) informar os Investidores que sejam pessoas físicas e clientes, antes da formalização das ordens de investimento, do Pedido de Subscrição e/ou do Boletim de Subscrição, conforme o caso, sobre a eventual necessidade de manutenção de recursos em conta corrente nela aberta e/ou mantida, para fins de liquidação da Oferta.

2.10. Potencial Aquisição de Ativos Alvo em Conflito de Interesse

Em 29 de junho de 2020, por meio de quórum representando 25,48% (vinte e cinco por cento e quarenta e oito centésimos por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo, foi aprovada a nova versão da política de investimento do Fundo, sendo que a parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em (i) cotas de fundos de investimento imobiliário (Ativos de Renda Variável); (ii) ativos de renda fixa, considerados de baixo risco de crédito, limitando-se a títulos públicos, letras de crédito imobiliário (LCI), certificados de depósito bancário ou fundos de investimento da classe Renda Fixa, observado que tais fundos de investimento poderão ser administrados pela Administradora ou por qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Administradora.

Apesar de a política de investimento do Fundo prever a possibilidade de aquisição dos ativos descritos no parágrafo acima, o Fundo não irá adquirir ativos financeiros em situação de conflito de interesses sem que antes seja realizada uma Assembleia Geral de Cotistas por meio da qual serão estabelecidos e aprovados os critérios de elegibilidade para aquisição de ativos financeiros conflitados, nos termos da Instrução CVM 472 e do item 2.3.2. do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE de 1º de março de 2021.

A Potencial Aquisição de Ativos Alvo em Conflito de Interesses depende de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos da Instrução CVM 472.

ATÉ O MOMENTO O FUNDO NÃO POSSUI EM SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO ATIVOS QUE SE ENQUADREM EM SITUAÇÕES DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES NOS TERMOS DESCRITOS ACIMA. O FUNDO NÃO

IRÁ UTILIZAR OS RECURSOS DA OFERTA PARA AQUISIÇÃO DE ATIVOS FINANCEIROS EM SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 51 DESTE PROSPECTO.

2.11. Forma de Colocação das Cotas objeto da Oferta

Observado o disposto abaixo, o recebimento dos Pedidos de Subscrição ocorrerá durante o Período de Subscrição, conforme o Cronograma Estimado da Oferta indicado na página 45 deste Prospecto.

Caso haja demanda superior em um 1/3 da quantidade de Cotas, será vedada a participação de Pessoas Vinculadas no rateio proporcional das Cotas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, e seus Pedidos de Subscrição e/ou Boletins de Subscrição, conforme o caso, serão automaticamente cancelados.

Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores e os Cotistas poderão, no ato da aceitação à Oferta, quando da assinatura do Pedido de Subscrição e/ou do Boletim de Subscrição, conforme o caso, ou do exercício do Direito de Preferência e do exercício do Direito de Subscrição de Sobras, respectivamente, condicionar a sua adesão à Oferta a que haja a colocação (a) do Volume Total da Oferta até o término do Prazo de Distribuição; ou (b) de montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, mas inferior ao Volume Total da Oferta, até o término do Prazo de Distribuição. Sendo que, na hipótese de implemento da condição descrita neste item (b), os Investidores ou Cotistas poderão indicar o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no Prazo de Distribuição; ou (ii) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas objeto da Oferta efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Subscrição, conforme o caso.

Caso o Investidor ou o Cotista condicione sua adesão definitiva à Oferta nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, se o Investidor ou o Cotista não houver realizado qualquer desembolso, todos os atos de aceitação serão automaticamente cancelados, não sendo devidas quaisquer restituições ao Investidor ou o Cotista.

Caso o Investidor ou o Cotista condicione sua adesão definitiva à Oferta nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, os valores até então desembolsados pelo Investidor ou pelo Cotista serão integralmente devolvidos sem juros, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, no prazo de cinco Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição. As importâncias recebidas na integralização de cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo.

2.12. Oferta Não Institucional

Durante o Período de Subscrição os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas devem preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observado o Montante Mínimo de Investimento, inexistindo valores máximos de investimento, e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais devem indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição seja cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO SOMENTE APÓS O ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA E DO PERÍODO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, O INVESTIDOR DA OFERTA DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO E AS ORDENS DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO(S) SOMENTE SERÃO ACATADO(S) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE DIREITO PREFERÊNCIA E DO PERÍODO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS.**

No mínimo 1.484.398 (um milhão, quatrocentas e oitenta e quatro mil, trezentas e noventa e oito) Cotas, ou seja, aproximadamente 60% (sessenta por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas da Opção do Lote Adicional eventualmente emitidas) remanescentes após o exercício do Direito de Preferência e do

exercício do Direito de Subscrição de Sobras serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, poderá aumentar ou diminuir a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Volume Total da Oferta, considerando as Cotas da Opção do Lote Adicional que vierem a ser emitidas as quais serão incluídas no Direito de Subscrição das Sobras, conforme procedimento descrito neste Prospecto, a fim de que o Cotista não seja diluído em sua participação no Fundo.

O Investidor Não Institucional, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Subscrição, deve indicar, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observado o Montante Mínimo de Investimento, inexistindo valores máximos de investimento, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, e o quanto segue:

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas devem, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "3. FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 62 DESTE PROSPECTO**;

(ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, pode no respectivo Pedido de Subscrição condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "2. Características da Oferta - Distribuição Parcial", na página 30 deste Prospecto;

(iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do Pedido de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o disposto na Seção "2. Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 34 deste Prospecto;

(iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual realize seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, até às 11:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Subscrição será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta;

(v) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Subscrição e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção "2. Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 40 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na Seção "2. Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 34 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e

(vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização das Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Pedidos de Subscrição são irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (iv) acima, e na Seção "2. Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 40 deste Prospecto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "3. FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 51 A 73 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA SUBSCRIÇÃO POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTÁRÁ EM CURSO APÓS O ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA E DO PERÍODO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, O INVESTIDOR DA OFERTA DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO POR ELE ENVIADO(S) SOMENTE SERÃO ACATADO(S) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA E DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS.

2.13. Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 1.484.398 (um milhão, quatrocentas e oitenta e quatro mil, trezentas e noventa e oito) Cotas, equivalentes a aproximadamente 60% (sessenta por cento) do Volume Total da Oferta, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, considerando a possibilidade de aumento ou redução no percentual destinado prioritariamente à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas proporcionalmente entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso. O Coordenador Líder poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, aumentar, ou diminuir tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Subscrição. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Subscrição.

2.14. Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, exclusivamente por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, observados os seguintes procedimentos:

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas devem apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, até um Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva, observado Montante Mínimo de Investimento, inexistindo valores máximos de investimento;

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, devem, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "3. FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 62 DESTE PROSPECTO;**

(iii) os Investidores Institucionais têm a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão conforme previsto na Seção "2. Características da Oferta – Distribuição Parcial", na página 30 deste Prospecto;

(iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deve assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento;

(v) até a Data de Liquidação da Oferta, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão; e

(vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 15:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento são irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e na Seção "2. Características da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 40 deste Prospecto.

2.15. Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira,

bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

2.16. Disposições Comuns ao Direito de Preferência, ao Direito de Subscrição de Sobras à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência, durante o Período de Direito de Preferência, seu Direito de Subscrição de Sobras, durante o Período do Direito de Subscrição de Sobras e o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata*, bem como da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tais Cotas depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata*, bem como da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. As importâncias recebidas na integralização de cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo. Com relação ao tratamento de recibo de Cotas relacionado aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência e o Direito de Subscrição de Sobras, veja as Seções "2. Características da Oferta – Direito de Preferência", "2. Características da Oferta – Direito de Subscrição de Sobras" e "2. Características da Oferta – Negociação da Cotas" nas páginas 28, 29 e 38 deste Prospecto.

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 da quantidade de Cotas ofertadas, (sem considerar as eventuais Cotas da Opção do Lote Adicional), as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "3. FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 62 DESTE PROSPECTO.**

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

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO SOMENTE APÓS O ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA E O PERÍODO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO SOMENTE SERÁ ACATADO ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE DIREITO DE PREFERÊNCIA E DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE ALOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

2.17. Subscrição e Integralização das Cotas

A subscrição das Cotas será feita nos termos do Boletim de Subscrição, que deverá ser dirigido as Instituições Participantes da Oferta, aos quais caberá, observados (i) o limite das Cotas emitidas; (ii) o Montante Mínimo de Investimento, inexistindo valores máximos de investimento por Investidor e/ou por Cotista; e (iii) o Público Alvo; aceitá-los ou não, de acordo com os procedimentos de distribuição.

A subscrição das Cotas será feita mediante assinatura do Boletim de Subscrição e Termo de Adesão ao Regulamento, que especificará as condições da subscrição e integralização e será autenticado pela Administradora e/ou pela Instituição Participante da Oferta com o qual o Investidor realizou sua ordem de investimento.

O Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão poderão ser firmado pelo Investidor mediante sua assinatura em via física do documento junto às Instituições Participantes da Oferta.

As Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, nas Datas de Liquidação.

As Cotas liquidadas diretamente junto ao Escriturador serão mantidas sob custódia junto ao Escriturador de Cotas. Para negociá-las, o Cotista deverá transferi-las para a Central Depositária da B3.

Os Investidores e os Cotistas integralizarão cada uma das Cotas pelo Preço de Emissão, multiplicado pela quantidade de Cotas que vierem a subscrever no âmbito da Oferta.

O Boletim de Subscrição poderá ser firmado pelo Investidor ou pelo Cotista, conforme o caso, mediante sua assinatura em via física do documento junto às Instituições Participantes da Oferta ou mediante outra forma aceita pela respectiva Instituição Participante da Oferta para a confirmação da aceitação das condições do Boletim de Subscrição eletrônico.

As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando no ato de subscrição por meio do Boletim de Subscrição.

O Boletim de Subscrição, que será autenticado pela Administradora e/ou pela Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor realizou sua ordem de investimento, servirá como título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos de direito. A não observância às condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição constituirá o subscritor em mora, de pleno direito, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, conforme alterada.

No ato da formalização da subscrição das Cotas do Fundo pelos Investidores e/ou Cotistas, além da assinatura do Boletim de Subscrição, o Investidor e/ou Cotista deverá declarar ter lido o Prospecto e o Regulamento do Fundo. O Investidor deverá declarar, ainda, por meio da assinatura de Termo de Adesão ao Regulamento, estar ciente (i) das disposições contidas no Regulamento, especialmente daquelas referentes à Política de Investimento, à composição da carteira do Fundo e à taxa de administração, conforme definida no Regulamento; e (ii) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos neste Prospecto e no Regulamento.

As Instituições Participantes da Oferta declaram conhecer o inteiro teor do Regulamento e do Prospecto, os riscos envolvidos e o valor de todas as taxas e despesas, inclusive no que se refere à taxa de administração do Fundo, praticadas no período da Oferta, comprometendo-se a informá-los com total clareza aos Investidores, potenciais e efetivos.

2.18. Alocação e Liquidação da Oferta

A liquidação financeira das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, a qualquer momento, em uma ou mais datas, dentro do Prazo de Distribuição ("Liquidação da Oferta").

A Oferta contará com os seguintes processos de liquidação:

(i) a liquidação das Cotas que forem objeto de exercício do Direito de Preferência, até 17 de setembro de 2021, sendo que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras da B3 e do Escriturador, conforme o caso, exceto em relação aos Cotistas que tiverem condicionado a adesão à Oferta, cujas Cotas serão liquidadas junto ao Escriturador;

(ii) a liquidação das Cotas que forem objeto de exercício do Direito de Subscrição de Sobras em 01 de outubro de 2021, sendo que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras da B3 e do

Escriturador, conforme o caso, exceto em relação aos Cotistas que tiverem condicionado a adesão à Oferta, cujas Cotas serão liquidadas junto ao Escriturador; e

(iii) a liquidação financeira das Cotas subscritas por Investidores, por intermédio das Instituições Participantes da Oferta, poderá ocorrer junto à B3 ou ao Escriturador, conforme o caso, de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador; e

As ordens de investimento e Pedidos de Subscrição recebidos serão alocados seguindo o Critério de Colocação da Oferta Institucional e o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional, conforme o caso, sendo assegurado aos Investidores que o tratamento dispensado será justo e equitativo, em cumprimento ao disposto no artigo 33, parágrafo 3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, das ordens de investimento recebidas dos Investidores Institucionais e dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, o Coordenador Líder, na Data de Alocação, conforme o Cronograma Estimado da Oferta indicado na página 45 deste Prospecto, verificará se: (i) o Volume Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Volume Total da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta e, em conjunto com o Administrador e as Gestoras, eventual exercício de Opção de Lote Adicional.

Assim, na Data de Alocação, será definido pelo Coordenador Líder o valor efetivamente colocado na Oferta.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação, observado os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação.

Caso haja demanda superior em um 1/3 da quantidade de Cotas, será vedada a participação de Pessoas Vinculadas no rateio proporcional das Cotas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, e suas ordens de investimento e seus Pedidos de Subscrição e/ou Boletins de Subscrição, conforme o caso, serão automaticamente cancelados. Esta previsão não é aplicável ao exercício do Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras pelos Cotistas.

Caso, nas respectivas datas de liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou dos Cotistas, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente subsequente à respectiva data de liquidação pelo Preço de Emissão, sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder alocar a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores e aos Cotistas os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em cotas de fundos de investimento em renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, conforme disposto nos §§ 2º e 3º do art. 11 da Instrução CVM nº 472 e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores e/ou aos Cotistas, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

2.19. Negociação das Cotas

As Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no DDA e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3. As Cotas, depois de integralizadas e após o encerramento da presente Oferta,

serão negociadas exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, sob o código "SDIL11", na data a ser informada pela Administradora aos Cotistas.

Durante a colocação das Cotas, o Cotista ou Investidor que subscrever Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas que, até a obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas adquiridas pelo Cotista ou Investidor e se converterá em tais Cotas depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento, o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata temporis* e ser obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. As importâncias recebidas na integralização de cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo.

As Cotas liquidadas fora da B3 não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua liquidação. A transferência das referidas Cotas para a central depositária B3, para permitir a sua negociação no ambiente da B3, será de responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia da preferência do Cotista. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão.

Os Investidores devem ler atentamente o "Risco Dos Custos a serem suportados pelos Investidores cujos Boletins de Subscrição serão liquidados junto ao Escriturador", na Seção "3. Fatores de Risco" na página 62 deste Prospecto.

2.20. Histórico de Negociação das Cotas do Fundo

Cotação das cotas do Fundo nos últimos 5 anos

Ano	Cotação média	Cotação Mínima	Cotação Máxima
2017	R$ 90,04	R$ 79,80	R$ 99,00
2018	R$ 94,80	R$ 81,20	R$ 106,00
2019	R$ 113,45	R$ 102,07	R$ 150,00
2020	R$ 103,99	R$ 71,00	R$ 154,30
2021	R$ 99,09	R$ 94,00	R$ 105,75

Cotação das cotas do Fundo de cada trimestre dos últimos 2 anos

Ano	Cotação média	Cotação Mínima	Cotação Máxima
	2019		
1º trimestre	R$ 108,99	R$ 105,37	R$ 114,90
2º trimestre	R$ 109,28	R$ 102,07	R$ 114,80
3º trimestre	R$ 114,27	R$ 105,01	R$ 117,75
4º trimestre	R$ 121,20	R$ 112,50	R$ 150,00
	2020		
1º trimestre	R$ 114,86	R$ 71,00	R$ 154,30
2º trimestre	R$ 97,40	R$ 88,65	R$ 110,48
3º trimestre	R$ 103,11	R$ 99,98	R$ 107,98
4º trimestre	R$ 100,46	R$ 98,90	R$ 103,58

Cotação das cotas do Fundo nos últimos 6 meses

Ano	Cotação média	Cotação Mínima	Cotação Máxima
Dezembro/2020	R$ 100,20	R$ 98,90	R$ 103,58
Janeiro/2021	R$ 103,32	R$ 102,10	R$ 105,75
Fevereiro/2021	R$ 102,37	R$ 101,13	R$ 103,62
Março/2021	R$ 99,31	R$ 97,62	R$ 101,70
Abril/2021	R$ 98,26	R$ 97,05	R$ 99,10
Maio/2021	R$ 95,79	R$ 94,25	R$ 98,88

2.21. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

A Administradora, em conjunto com o Coordenador Líder, poderá requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, em caso de alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Oferta.

Além disso, a Administradora e o Coordenador Líder poderão modificar a Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores.

Em caso de deferimento do pedido de modificação da Oferta, a CVM poderá prorrogar o prazo da oferta por até 90 dias, contados da data do referido deferimento.

A revogação ou a modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de publicação de anúncio de retificação, nos mesmos meios utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, conforme o disposto no artigo 27 da Instrução CVM 400. Após a publicação do anúncio de retificação, somente serão aceitas ordens dos Investidores que estiverem cientes de que a oferta original foi alterada, e que tiverem conhecimento das novas condições.

Além da publicação do anúncio de retificação, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de cinco Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 26 da Instrução CVM 400, torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes, no prazo de cinco Dias Úteis, os valores, bens ou direitos dados em contrapartida à aquisição das Cotas, sem qualquer dedução dos valores inicialmente investidos, incluindo os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento em renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, conforme disposto nos §§ 2º e 3º do art. 11 da Instrução CVM nº 472. As importâncias recebidas na integralização de cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo.

2.22. Normas de Conduta

Na hipótese de haver descumprimento, pelas Instituições Participantes da Oferta de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição, ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, a Instituição Participante da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, devendo cancelar todas as ordens de investimento, Pedidos de Subscrição e/ou Boletins de Subscrição, conforme o caso, que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores e/ou Cotistas, que com ela tenham realizado ordens, sobre o referido cancelamento. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de cinco Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada na ordem de investimento, no Pedido de Subscrição e/ou Boletim de Subscrição.

2.23. Inadequação da Oferta Investidores

O investimento em cotas de FII 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 mercado de bolsa ou balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate convencional 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 "3. Fatores de Risco" nas páginas 51 a 73 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

Adicionalmente, o investimento nas Cotas representa um investimento de risco, posto que é um investimento em renda variável e, assim, os Investidores e/ou Cotistas que pretendem adquirir as Cotas estão sujeitos a perdas patrimoniais (perda do capital investido e imposição de aporte financeiro para cobertura de eventuais situações deficitárias) e riscos, dentre outros aqueles relacionados com a volatilidade do mercado de capitais, a liquidez das Cotas e a oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento.

2.24. Suspensão e Cancelamento da Oferta

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: (1) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro, ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM, ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro; e (2) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta serão informados aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de cinco Dias Úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária.

2.25. Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta

Todos os anúncios e avisos a serem divulgados no âmbito da Oferta serão publicados, com destaque, na página na rede mundial de computadores da Administradora e das Instituições Participantes da Oferta, de modo a garantir aos Investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir Cotas.

Nesse sentido, todos os documentos relacionados à Oferta serão divulgados nos seguintes endereços físicos e eletrônicos do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado, da Administradora, da B3 e da CVM:

Coordenador Líder

BANCO BTG PACTUAL S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, CEP 04538-133, São Paulo – SP
At.: Kaian Ferraz / Departamento Jurídico
Tel.: + 55 (11) 3383-2000
E-mail: kaian.ferraz@btgpactual.com/ ol-legal-ofertas@btgpactual.com
Website: https://www.btgpactual.com/investment-bank (neste website clicar em "Mercado de Capitais - Download" depois em "2021", procurar "Distribuição Pública de Cotas da Sexta Emissão do Fundo de

Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística – FII" e então acessar "Prospecto Definitivo", após divulgado)

Coordenador Contratado

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, conjunto 32 - CEP 04551-065, Vila Olímpia, São Paulo – SP
At: Sra. Daiana Pires
Tel.: 11 3509-6600
E-mail: institucionais@riobravo.com.br
Website: www.riobravo.com.br (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse https://riobravo.com.br/fundo/fii-sdi-rio-bravo-renda-logistica)

Administradora

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, conjunto 32 - CEP 04551-065, Vila Olímpia, São Paulo – SP
At: Paulo Bilyk
Tel.: 11 3509-6600
E-mail: fiisdi@riobravo.com.br
Website: www.riobravo.com.br (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse https://riobravo.com.br/fundo/fii-sdi-rio-bravo-renda-logistica)

Comissão de Valores Mobiliários
Rua Sete de Setembro, 111 - 5º andar, Rio de Janeiro – RJ
Rua Cincinato Braga, 340 – 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, São Paulo – SP
Website: www.cvm.gov.br
Link para o os documentos relacionados à Oferta: http://sistemas.cvm.gov.br/?ofertasdist (neste website, clicar em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2021 - Entrar", acessar em "Volume em R$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", localizar o "Fundo de Investimento Imobiliario SDI Rio Bravo Renda Logística – FII", e, então, clicar em "Prospecto Definitivo", após divulgado)

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, São Paulo – SP
Website: www.b3.com.br
Link para os documentos relacionados à Oferta: http://www.b3.com.br/ neste website acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas Públicas de Renda Variável / Saiba Mais > Ofertas em andamento > Fundos> "Fundo de Investimento Imobiliario SDI Rio Bravo Renda Logística – FII – 6ª Emissão", e, então, localizar o documento requerido).

2.26. Deliberação da Oferta e Capital Autorizado

A Emissão e a Oferta estão sendo realizadas dentro do limite de Capital Autorizado do Fundo, conforme previsto no item 4.11. do Regulamento, tendo sido aprovadas por meio do Ato do Administrador, de 23 de março de 2021, registrado sob nº 3.677.352 em 08 de abril de 2021 perante o 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo.

A Administradora poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, no montante de até R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), conforme permitido pelo artigo 15, inciso VIII e §1º da Instrução CVM 472.

2.27. Regime de Colocação

A distribuição das Cotas será realizada pelas Instituições Participantes da Oferta, sob o regime de melhores esforços.

2.28. Contrato de Distribuição

Adicionalmente, foram contratadas instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro como Participantes Especiais e Corretoras Consorciadas para a realização da distribuição das Cotas, conforme o plano de distribuição acima descrito, em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, devendo enviar ao Coordenador Líder o montante total efetivamente distribuído. O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação dos seguintes requisitos ("**Condições Precedentes**"):

(i) obtenção, pelo Fundo, de todas e quaisquer aprovações regulamentares, governamentais, regulamentares e/ou da Administradora, necessárias para a realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos relacionados ao Fundo e à Oferta;

(ii) que todas as informações fornecidas pelo Fundo e/ou pela Administradora e/ou pelas Gestoras aos Coordenadores e aos seus assessores legais sejam corretas, completas, verdadeiras, suficientes, precisas e necessárias para atender à legislação e à regulamentação aplicáveis à Oferta;

(iii) contratação pela Administradora, em nome do Fundo, de todos os prestadores de serviço necessários para a adequação da estrutura do Fundo e para a realização da Oferta, tais como: (a) assessores legais para assessorar os Coordenadores na estruturação da Oferta ("Assessores Legais"); (b) custodiante, caso aplicável; (c) auditor do Fundo; (d) banco escriturador de cotas, à critério e sob responsabilidade da Administradora; entre outros que, a critério dos Instituições Participantes da Oferta, forem julgados necessários durante o processo de estruturação da Oferta;

(iv) verificação e aprovação, por parte dos Coordenadores, de toda a política de investimento do Fundo;

(v) preparação de toda a documentação legal necessária à adequação da estrutura do Fundo, amparada na atual legislação e determinações de órgãos reguladores e fiscalizadores que regulam a constituição e as atividades do Fundo, no mercado de capitais brasileiro (ou na legislação que eventualmente a substituir), incluindo, mas não se limitando, à confecção do Prospecto e dos demais contratos relativos à Oferta, em forma e substância satisfatórias aos Coordenadores e aos Assessores Legais;

(vi) obtenção, junto à CVM, do registro da Oferta, com as características descritas no Prospecto, do Contrato de Distribuição e no Regulamento;

(vii) até um Dia Útil antes da publicação do Anúncio de Início, todas as obrigações da Administradora, constantes do Contrato de Distribuição, deverão ter sido integralmente cumpridas, bem como todas as declarações feitas pela Administradora, constantes do Contrato de Distribuição, deverão ser verdadeiras, corretas, completas e precisas em seus aspectos materiais, conforme aplicável;

(viii) os Coordenadores terem verificado, de acordo com o seu exclusivo julgamento, a existência de condições favoráveis de mercado para a efetiva implementação da Oferta;

(ix) inexistência de violação ou de indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, mas não se limitando às Leis nº 8.429/1992, 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/13, a Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), a FCPA - *Foreign Corrupt Practices Act* e a *UK Bribery Act*, pelo Fundo, pela Administradora e pelas Gestoras, suas sociedades controladoras, qualquer de suas controladas, coligadas ou sociedades que detenham participação, direta ou indiretamente, no Administrador e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários ("**Leis Anticorrupção**");

(x) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas da Administradora, das Gestoras, do Fundo e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras e controladas; (b) pedido de autofalência de qualquer sociedade ligada à Oferta; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade ligada, direta ou indiretamente, à Oferta e não devidamente elidido no prazo legal; (d) propositura, por qualquer sociedade ligada à Oferta, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso de qualquer sociedade ligada à Oferta em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xi) não ocorrência de alteração nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, da Administradora e das Gestoras, a exclusivo critério dos Coordenadores;

(xii) obtenção pelo Fundo de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e da documentação da Oferta, quando aplicáveis;

(xiii) obtenção do registro da Emissão e das Cotas para distribuição no mercado primário no DDA e negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de balcão, ambos administrados e operacionalizados pela B3;

(xiv) recolhimento de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;

(xv) rigoroso cumprimento pelo Fundo, pelas Gestoras e pela Administradora da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condição de seus negócios, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social ("**Legislação Socioambiental**"). As Gestoras, o Fundo e a Administradora obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xvi) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento imobiliários (inclusive em sua tributação) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Cotas, conforme o caso, que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações assumidas;

(xvii) não deverá ocorrer alteração significativa nas condições do mercado financeiro e de capitais, no Brasil e no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política que altere as condições de mercado e as condições operacionais e/ou financeiras e que possam comprometer a distribuição pública das Cotas, a critério exclusivo dos Coordenadores;

(xviii) realização de estudo de viabilidade com informações verdadeiras, suficientes, consistentes e corretas, bem como que não ocorra qualquer ato ou fato, até o encerramento da Oferta, que faça com que as informações do estudo de viabilidade se tornem obsoletas, incorretas, falsas ou insuficientes;

(xix) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro pelo Fundo, pelas Gestoras, e pela Administradora, e/ou por quaisquer sociedades do seu grupo econômico perante o Coordenador Líder; e

(xx) recebimento de parecer jurídico (*legal opinion*) elaborado pelos respectivos Assessores Legais, em até um Dia Útil antes da publicação do Anúncio de Início, cujos termos sejam satisfatórios aos Coordenadores, acerca, da: (i) da obtenção pelo Fundo das aprovações necessárias para realização da Oferta, (ii) da regularidade jurídica dos Documentos da Oferta, em especial o Prospecto, (iii) da validade e exequibilidade do Contrato de Distribuição, (iv) da inserção no Prospecto de todas as informações relevantes identificadas durante esse processo, (v) a

legalidade da documentação da Oferta em relação às normas aplicáveis, inclusive ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros ("ANBIMA"), e (vi) que os representantes da Administradora possuem poderes necessários para formalizar a documentação da Oferta.

No âmbito da Oferta, o Coordenador Líder fará jus à seguinte remuneração:

(i) Comissão de Coordenação e Estruturação: 1,20% (um inteiro e vinte décimos por cento), calculado sobre o valor efetivamente distribuído e liquidado no âmbito do Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e da Oferta; e

(ii) Comissão de Distribuição: 2,20% (dois inteiros e vinte décimos por cento), calculado sobre o valor efetivamente distribuído e liquidado no âmbito do Direito de Preferência, Direito de Subscrição de Sobras e da Oferta.

O Coordenador Líder, poderá repassar a remuneração a que faz jus, no todo ou em parte, ao(s) Coordenador(es) Contratado(s), a Corretoras Consorciadas e/ou a Participantes Especiais que aderirem à Oferta, estes últimos mediante a celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição ou por meio de aceite da Carta Convite, sendo que as remunerações serão deduzidas da remuneração do Coordenador Líder.

Não será concedido qualquer tipo de desconto ou realizado qualquer tipo de repasse pelas Instituições Participantes da Oferta aos Cotistas e aos Investidores.

2.29. Cronograma Estimativo

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

#	Evento	Data Prevista(1)(2)(3)
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na B3	23.03.2021
2.	Concessão do registro pela CVM	08.07.2021
3.	Disponibilização do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início Data de Corte para o Exercício do Direito de Preferência	27.08.2021
4.	Início do Período de Exercício e Negociação do Direito de Preferência	03.09.2021
5.	Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência na B3	14.09.2021
6.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	16.09.2021
7.	Encerramento do Período de Negociação e Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	17.09.2021
8.	Comunicado de Encerramento do Período de Direito de Preferência Início da apresentação da Oferta aos Investidores (*Roadshow*)	20.09.2021
9.	Início do Período do Direito de Subscrição de Sobras na B3 e no Escriturador	21.09.2021
10.	Encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras na B3	24.09.2021
11.	Encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras no Escriturador	27.09.2021
12.	Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras	01.10.2021
13.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Subscrição de Sobras	01.10.2021
14.	Início do Período de Subscrição	04.10.2021
15.	Encerramento do Período de Subscrição	13.10.2021
16.	Procedimento de Alocação na B3	14.10.2021
17.	Data de Liquidação	19.10.2021
18.	Data estimada para publicação do Anúncio de Encerramento	20.10.2021

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos.

(2) Todas as datas futuras previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Coordenador Líder, da CVM ou de acordo com os regulamentos da B3. Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400. Para mais informações, ver Seção "2.

Características da Oferta" nos itens "Suspensão e Cancelamento da Oferta" e "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta" deste Prospecto.

(3) Após o encerramento da Oferta e a liberação para negociação pela B3, devendo ser observado que apenas as Cotas integralizadas poderão ser negociadas.

2.30. Destinação dos Recursos

Os recursos captados no âmbito da Oferta serão destinados, primordialmente, para (i) o pagamento da terceira parcela referente à aquisição do Centro Logístico Contagem, empreendimento de alto padrão, Classe AAA, localizado no município de Contagem, no principal corredor logístico do estado de Minas Gerais, ("**Imóvel 1**"), cuja proposta de aquisição foi comunicada por meio de Fato Relevante datado de 09 de novembro de 2020 ("**Fato Relevante de 09.11.2020**"), disponível em https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=125280&cvm=true), e a celebração do respectivo Compromisso de Compra e Venda, devidamente assinado em 22 de abril de 2021, divulgado por meio de Fato Relevante na mesma data ("**Fato Relevante de 22.04.2021**"), disponível em https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=166592&cvm=true); (ii) aquisição do terreno vizinho ao Imóvel 1 ("**Imóvel 2**"), também localizado no município de Contagem, conforme Fato Relevante de 09.11.2020;(iii) o pagamento dos respectivos encargos de aquisição englobando os custos estimados para o pagamento dos tributos de aquisição, principalmente o ITBI – Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis, estimados em 2,75% sobre o valor global da aquisição dos "Imóveis 1 e 2", além de considerar a estimativa do reajuste no valor de aquisição do "Imóvel 2", pelo índice INCC; e (iv) caso as aquisições acima não sejam concluídas, o Fundo seguirá a Política de Investimentos prevista no Regulamento do Fundo, que permite a aquisição de imóvel(is) que seja(m) considerado(s) como Ativo(s) Imobiliário(s) (conforme definido no item 3.1 do Regulamento).

O Imóvel 1, está localizado no Município de Contagem, no Estado de Minas Gerais, na Avenida Um, nº 800, Fazenda da Tapera, Lote Q-04, em uma região estratégica de Minas Gerais, a menos de 15 Km (quinze quilômetros) da capital, Belo Horizonte, com fácil acesso para as Rodovias Fernão Dias e BR-040, importante via de comunicação com os estados de São Paulo e Rio de Janeiro. Com a celebração do Compromisso de Compra e Venda em 22 de abril de 2021 ("**CCV**"), o Fundo passou a fazer jus ao recebimento integral do aluguel do Imóvel 1, atualmente locado na modalidade *Built-to-suit* ("**Contrato BTS**") para a Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ("**Locatária**"), com prazo de vencimento no ano de 2034, conforme divulgado no Fato Relevante de 22.04.2021, cujo fluxo de receita de locação poderá ser localizado no item 7.4.1. do Laudo e Avaliação dos Imóveis (Anexo V, do Prospecto). Por ser um contrato atípico, a multa em caso de rescisão antecipada é igual à somatória dos aluguéis até o seu vencimento do contrato, e ambas as partes revogam o direito à revisão dos valores de locação até o final do contrato.

O custo do Imóvel 1 foi determinado a valor de mercado por meio de Laudo de Avaliação dos Imóveis (Anexo V, do Prospecto), e com base em estudos de viabilidade internos das Gestoras, sendo que o valor nominal total do Imóvel 1 é de R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) ("**Preço de Aquisição**"), a ser pago em 3 (três) parcelas semestrais. Conforme divulgado no Fato Relevante de 09.11.2020 e complementado no Fato Relevante de 22.04.2021, a primeira parcela, no valor de R$ 155.000.000,00 (cento e cinquenta e cinco milhões de reais), foi paga no ato da assinatura do CCV, e o remanescente será pago em duas parcelas, sendo a segunda no valor de R$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais) e a terceira no valor de R$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), a serem pagas, após 6 (seis) meses e 12 (doze) meses, respectivamente, do pagamento da primeira parcela. O pagamento da primeira parcela do Imóvel 1, realizado no ato da assinatura do CCV, e da segunda parcela do Imóvel 1, é feito com recursos captados na 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo, encerrada em fevereiro de 2021, sendo que a terceira e última parcela do Imóvel 1 será quitada com os recursos captados no âmbito da Oferta.

A auditoria imobiliária identificou dois processos relacionados ao Imóvel 1 que poderão ter repercussões no Contrato BTS: (i) pleito da Locatária em face do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS – FII ("**Vendedor**") para aplicação de multa por atraso na entrega da obra e na solução de não conformidades do Imóvel 1; e (ii) Processo Administrativo de Responsabilização instaurado pela Locatária para averiguar a ocorrência de supostos comportamentos inidôneos cometidos pelos antecessores da propriedade do Imóvel 1 ("**Antecessores**"), que poderá ter efeitos no Contrato BTS.

Tendo em vista que eventuais condenações decorrentes de tais processos não concedem ao Fundo o direito à rescisão do CCV, existe dentro da negociação do Imóvel 1 a possibilidade de retenção em conta *escrow* do montante de até R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), ou seja, 20% (vinte por cento) do valor da transação, que ficarão retidos até o encerramento definitivo e comprovado dos processos. Com a retenção, o Fundo deixa de pagar o valor retido mencionado acima, que entrará no balancete do Fundo como uma obrigação futura a pagar. Tal modelo fornece ao investidor mais segurança na transação, uma vez que dá alinhamento para que a parte vendedora sane a questão para receber parte dos recursos.

Para mais informações sobre os processos e a conta e*scrow*, veja a seção "Fatores de Risco" em Especial os Fatores de Risco "Riscos Relacionados à Auditoria Imobiliária" e "Riscos Relacionados ao Compromisso de Compra e Venda do Imóvel 1" nas páginas 52 e 53 do Prospecto.

Os prazos para pagamento das parcelas remanescentes do Imóvel 1 poderão ser antecipados, com desconto nos valores das parcelas, caso as Gestoras acreditem ser favorável para o melhor desempenho do Fundo, considerando oportunidades de investimento.

A adequabilidade do investimento no Imóvel 1 foi avaliada com base no fluxo de caixa descontado tendo como base o Contrato BTS vigente, com vencimento em dezembro de 2034, com possibilidade de prorrogação do contrato por 5 (cinco) anos, além de taxas de desconto e cap rates alinhados às principais transações conhecidas no mercado.

O Imóvel 2, terreno contíguo ao Imóvel 1, localizado no Município de Contagem, no Estado de Minas Gerais, com acesso pela Rodovia BR-040, Km 23, é um ativo ainda em fase de desenvolvimento com projeto em aprovação para construção de centro logístico com área de aproximadamente 25.0000 m2 (vinte e cinco mil metros quadrados), voltado para locação para fins comerciais, com previsão de renda garantida por até 14 (quatorze) meses após a conclusão da obra e obtenção do habite-se, garantida pelos atuais proprietários. O Imóvel 2 tem projeção de entrega no primeiro semestre de 2022, com cronograma de início de construção previsto para o primeiro semestre de 2021, conforme divulgado no Fato Relevante de 09.11.2020.

O custo do Imóvel 2 foi determinado a valor de mercado por meio do Laudo de Avaliação dos Imóveis (Anexo V, do Prospecto), e com base em estudos de viabilidade internos das Gestoras. O valor nominal total do Imóvel 2 é de R$ 71.000.000,00 (setenta e um milhões de reais), com o valor a ser reajustado ao índice INCC até o momento da expedição do alvará de construção, a ser pago em 2 (duas) parcelas, sendo o desembolso inicial no valor de R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), a ser pago a título de sinal, mediante emissão do alvará de construção, conforme divulgado no Fato Relevante de 09.11.2020 e complementado no Fato Relevante de 22.04.2021. O pagamento da segunda parcela do Imóvel 2, será realizado na conclusão da obra, correspondendo ao valor remanescente de R$ 69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), a ser reajustado conforme definido anteriormente, bem como a renda garantida também será devidamente reajustada pelo mesmo índice, mantendo assim a viabilidade do negócio. O valor da primeira parcela do Imóvel 2 será pago com recursos captados na 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo, encerrada em fevereiro de 2021, sendo que a segunda e última parcela do Imóvel 2 será quitada com os recursos captados no âmbito da Oferta.

A adequabilidade do investimento no Imóvel 2 foi avaliada com base no fluxo de caixa descontado tendo como base o memorial descritivo preliminar apresentado, com as especificações técnicas do imóvel a ser construído, além de pesquisas de mercado para definição de valor de locação, taxas de desconto e cap rates alinhados às principais transações conhecidas no mercado.

O fundo possui memorando de entendimentos aprovado com os vendedores, com bases comerciais definidas para aquisição do Imóvel 2, sendo que o Compromisso de Compra e Venda definitivo está em processo de negociação.

O Imóvel 1 e o Imóvel 2 não foram adquiridos de Partes Relacionadas.

Para maiores informações sobre o Imóvel 1 e o Imóvel 2, veja Fato Relevante de 09.11.2020, o Fato Relevante de 22.04.2021, e o Anexo V "Laudo de Avaliação dos Imóveis", na página 169 deste Prospecto.

Além dos imóveis mencionados, o Fundo seguirá realizando oportunidades de investimento em Demais Ativos, a serem adquiridos no curso regular dos negócios do Fundo e em observância à Política de

Investimentos do Fundo, sendo certo que até o momento as Gestoras ainda não possuem Demais Ativos já identificados para investimento pelo Fundo.

Não haverá fontes alternativas de captação de recursos e, caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, esta será cancelada, e o Fundo realizará nova emissão futura para obter os recursos necessários ao pagamento da (a) terceira e última parcela do Preço de Aquisição do Imóvel 1, (b) segunda e última parcela do Imóvel 2 e (c) os respectivos encargos de aquisição englobando os custos estimados para o pagamento dos tributos de aquisição, principalmente o ITBI – Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis, estimados em 2,75% sobre o valor global da aquisição dos "Imóveis 1 e 2", além de considerar a estimativa do reajuste no valor de aquisição do "Imóvel 2", pelo índice INCC.

Alternativamente, poderá ser realizada a securitização do Contrato BTS, para captação de recursos para quitação das obrigações do contrato ou antecipação do pagamento da parcela remanescente do Preço de Aquisição do Imóvel 1 mediante aplicação da taxa de desconto definida no CCV.

Os recursos captados na Oferta serão destinados conforme indicado nas Tabelas de alocação abaixo deste Prospecto, de acordo com o montante efetivamente distribuído. Será observada a ordem de prioridade de pagamento da terceira parcela do Imóvel 1 e pagamento da segunda parcela do Imóvel 2, além dos seus respectivos encargos de aquisição acima descritos, mantendo a prioridade para investimento em ativo logístico Classe A+, e localizado dentro da tese principal de investimento do Fundo, que busca a aquisição e renda em propriedades localizadas dentro das principais regiões metropolitanas do país. Além dos imóveis citados acima, o Fundo segue analisando oportunidades no mercado para eventual aquisição a ser intencionada pelo Fundo.

Em caso de distribuição do **Volume Mínimo da Oferta**, os recursos provenientes da Oferta serão destinados preferencialmente na forma da tabela abaixo:

Ativo	% do ativo a ser adquirido pelo Fundo	Valor aproximado dos recursos líquidos da Oferta destinado à aquisição dos ativos (R$)[1]	% aproximado do montante líquido da Oferta[1]
Imóvel 1	38,4%[2]	R$ 50 milhões	100%
Imóvel 2	-	-	-
Total.....	**38,4%**	R$ 50 milhões	**100,00%**

(1) Valores e percentuais aproximados para aquisição dos ativos. Tais valores estão sujeitos a alterações, considerando que as Gestoras realizarão a gestão ativa do Fundo, referidos investimentos poderão ser alterados, a qualquer tempo, observada a Política de Investimento.

(2) Percentual da terceira parcela que será pago com recursos da Oferta, em caso de captação do Volume Mínimo da Oferta. Nesta hipótese, a diferença do valor necessário para a quitação de terceira parcela e os respectivos encargos de aquisição englobando os custos estimados para o pagamento dos tributos de aquisição, principalmente o ITBI – Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis, estimados em 2,75% sobre o valor global da aquisição dos "Imóveis 1 e 2", além de considerar a estimativa do reajuste no valor de aquisição do "Imóvel 2", pelo índice INCC, será obtido pela securitização dos recebíveis de parte do aluguel do Imóvel 1.

Em caso de distribuição do **Volume Total da Oferta (sem considerar as Cotas da Opção do Lote Adicional)**, os recursos provenientes da Oferta serão destinados preferencialmente na forma da tabela abaixo:

Ativo	% do ativo a ser adquirido pelo Fundo	Valor aproximado dos recursos líquidos da Oferta destinado à aquisição dos ativos (R$)[1]	% aproximado do montante líquido da Oferta[1]
Imóvel 1	100%	R$ 130 milhões	54,2%
Imóvel 2	100%	R$ 69 milhões	28,7%
Encargos e Reajustes[2]	100%	R$ 21 milhões	8,8%
Total.....	**-**	R$ 220 milhões	**91,7%**

(1) Valores e percentuais aproximados para aquisição dos ativos. Tais valores estão sujeitos a alterações, considerando que as Gestoras realizarão a gestão ativa do Fundo, referidos investimentos poderão ser alterados, a qualquer tempo, observada a Política de Investimento.

(2) O montante classificado como "Encargos e Reajustes" engloba os custos estimados para o pagamento dos tributos de aquisição, principalmente o ITBI – Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis, estimados em 2,75% sobre o valor global da aquisição dos "Imóveis 1 e 2", além de considerar a estimativa do reajuste no valor de aquisição do "Imóvel 2", pelo índice INCC, conforme definido anteriormente.

Em caso de distribuição do **Volume Total da Oferta (considerando as Cotas da Opção do Lote Adicional)**, os recursos provenientes da Oferta serão destinados preferencialmente na forma da tabela abaixo:

Ativo	% do ativo a ser adquirido pelo Fundo	Valor aproximado dos recursos líquidos da Oferta destinado à aquisição dos ativos (R$)[1]	% aproximado do montante líquido da Oferta[1]
Imóvel 1	100%	R$ 130 milhões	45,1%
Imóvel 2	100%	R$ 69 milhões	24,0%
Encargos e Reajustes ...	-	R$ 21 milhões	7,3%
Demais Ativos	-	R$ 45 milhões	15,6%
Total	**-**	R$ 265 milhões	**92,0%**

(1) Valores e percentuais aproximados para aquisição dos ativos. Tais valores estão sujeitos a alterações, considerando que as Gestoras realizarão a gestão ativa do Fundo, referidos investimentos poderão ser alterados, a qualquer tempo, observada a Política de Investimento.

Posição Patrimonial do Fundo

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Cotas da 6ª Emissão do Fundo, é a seguinte:

Data Base:	31/05/2021
PL Posição	R$ 641.814.142,33
Quantidade atual Cota	6.395.050
PU Cota Patrimonial	R$ 100,361083

A posição patrimonial do Fundo de acordo com a tabela acima, após a emissão das Cotas da 6ª 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 6ª Emissão (*) (R$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da 6ª Emissão (*) (R$)
Cenário 1	R$ 50.000.021,11	515.411	6.910.461	R$ 691.814.163,44	R$ 100,11
Cenário 2	R$ 240.002.448,97	2.473.997	8.869.047	R$ 881.816.591,30	R$99,43
Cenário 3	R$ 288.002.899,96	2.968.796	9.363.846	R$ 929.817.042,29	R$ 99,30

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

2.31. AGE de Conflito de Interesse

Em 29 de junho de 2020, por meio de quórum representando 25,48% (vinte e cinco por cento e quarenta e oito centésimos por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo, foi aprovada a nova versão da política de investimento do Fundo, sendo que a parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em (i) cotas de fundos de investimento imobiliário (Ativos de Renda Variável); (ii) ativos de renda fixa, considerados de baixo risco de crédito, limitando-se a títulos públicos, letras de crédito imobiliário (LCI), certificados de depósito bancário ou fundos de investimento da classe Renda Fixa, observado que tais fundos de investimento poderão ser administrados pela Administradora ou por qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Administradora.

Apesar de a política de investimento do Fundo prever a possibilidade de aquisição dos ativos descritos no parágrafo acima, o Fundo não irá adquirir ativos financeiros em situação de conflito de interesses sem que antes seja realizada uma Assembleia Geral de Cotistas por meio da qual serão estabelecidos e aprovados os critérios de elegibilidade para aquisição de ativos financeiros conflitados, nos termos da Instrução CVM 472 e do item 2.3.2. do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE de 1º de março de 2021.

A Potencial Aquisição de Ativos Alvo em Conflito de Interesses depende de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos da Instrução CVM 472.

ATÉ O MOMENTO O FUNDO NÃO POSSUI EM SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO ATIVOS QUE SE ENQUADREM EM SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES NOS TERMOS DESCRITOS ACIMA. O FUNDO NÃO IRÁ UTILIZAR OS RECURSOS DA OFERTA PARA AQUISIÇÃO DE ATIVOS FINANCEIROS EM SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES.

A Oferta poderá ser concluída de forma parcial, desde que sejam colocadas Cotas suficientes para que seja alcançado o Volume Mínimo da Oferta. Neste caso, o objetivo do Fundo poderá ser impactado negativamente, uma vez que os investimentos do Fundo serão utilizados em um número menor de Ativos, ou em volume inferior em cada Ativo. Sem prejuízo, o Fundo deverá observar nesta hipótese as diretrizes de investimento mencionadas nesta Seção.

Para mais informações sobre a Política de Investimento do Fundo e sobre o risco de colocação parcial da Oferta, vide Seções "Sumário do Fundo – Política de Investimento" e "3. Fatores de Risco – Risco de Colocação Parcial da Oferta" nas páginas 76 e 61 deste Prospecto.

3. FATORES DE RISCO

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

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

Risco de mercado relativo aos Ativos Imobiliários e aos Ativos de Renda Fixa.

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

Risco de Potencial Conflito de Interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administrador, entre o Fundo e as Gestoras, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas. Em 29 de junho de 2020, por meio de quórum representando 25,48% (vinte e cinco por cento e quarenta e oito centésimos por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo, foi aprovada a nova versão da política de investimento do Fundo, sendo que a parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em (i) cotas de fundos de investimento imobiliário (Ativos de Renda Variável); (ii) ativos de renda fixa, considerados de baixo risco de crédito, limitando-se a títulos públicos, letras de crédito imobiliário (LCI), certificados de depósito bancário ou fundos de investimento da classe Renda Fixa, observado que tais fundos de investimento poderão ser administrados pela Administradora ou por qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Administradora. A Potencial Aquisição de Ativos Alvo em Conflito de Interesses depende de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos da Instrução CVM 472. O Fundo não irá adquirir ativos financeiros em situação de conflito de interesses sem que antes seja realizada uma Assembleia Geral de Cotistas por meio da qual serão estabelecidos e aprovados os critérios de elegibilidade para aquisição de ativos financeiros conflitados, nos termos da Instrução CVM 472 e do item 2.3.2. do Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE de 1º de março de 2021.

Risco de Concentração da Carteira do Fundo

A carteira do Fundo será composta por cotas de FII, a serem adquiridas no âmbito de uma oferta pública registrada na CVM ou dispensada de registro, ou em ambiente de bolsa de valores. Contudo, outros ativos podem fazer parte da carteira do Fundo, conforme descrito no Regulamento.

A possibilidade de concentração da carteira em Ativos Alvo na forma permitida no Regulamento representa risco de liquidez das cotas de FII e dos Ativos de Liquidez. Alterações da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigada a

liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, afetar negativamente no valor das Cotas.

Riscos relativos às receitas mais relevantes.

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

Risco quanto às receitas de locação dos Ativos Imobiliários objeto da carteira do Fundo

O não pagamento de aluguéis pelos inquilinos ou o aumento de vacância nos Imóveis Investidos ou nos Imóveis Alvo implicarão no não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis serão a sua principal fonte de receitas. Além disso, na hipótese de inadimplemento de parte substancial dos inquilinos, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que poderá acarretar despesas de mora e juros de atualização a tais compromissos.

Risco quanto às alterações nos valores dos aluguéis atualmente praticados

As projeções de receitas para as operações do Fundo serão feitas com base nos contratos de locação vigentes nos Imóveis Investidos, bem como nos Imóveis Alvo que venham a ser adquiridos pelo Fundo. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. A renegociação e ajustes destes contratos, no entanto, pode ser impedida no futuro, em decorrência de eventual nova regulamentação ou condições de mercado.

Ainda em função dos contratos de locação, não havendo acordo entre o Fundo e o respectivo locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

Risco quanto às receitas a serem projetadas

As projeções de receitas do Fundo serão feitas, sempre que possível, com base nos contratos de locação vigentes dos Imóveis Investidos. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de inadimplência dos locatários ou de decisão unilateral do locatário de deixar o imóvel antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação.

Nesta hipótese, é possível que tal fato possa comprometer a receita do Fundo, com reflexo na remuneração do Cotista, caso os Imóveis Investidos ou os Imóveis Alvo não sejam locados de imediato. Além disso, como os Imóveis Alvo serão adquiridos por um valor de avaliação que deverá levar em consideração o valor dos atuais aluguéis, a eventual rescisão dos contratos em vigor pelos locatários poderá provocar uma queda da rentabilidade do Fundo com consequências negativas para o investidor, uma vez que os Imóveis Investidos ou os Imóveis Alvo vagos poderão ser locados a valores inferiores aos utilizados na avaliação.

Riscos relativos à aquisição dos Imóveis Alvo.

Após a aquisição de Imóveis Alvo pelo Fundo, e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes Ativos Imobiliários serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários numa eventual execução proposta por seus credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos Imóveis Investidos ou dos Imóveis Alvo para o patrimônio do Fundo.

Riscos Relacionados à Auditoria Imobiliária

A auditoria imobiliária identificou que o Imóvel 1 não possui Licença de Funcionamento ("**Licença de Funcionamento**"), tendo em vista que o processo de obtenção da Licença de Funcionamento depende de cadastro perante a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, que ainda não foi concluído. **A ausência da Licença de Funcionamento pode resultar gradativamente na imposição de autos de infração e multas**

pelas autoridades competentes, cujo valor somente é determinado no caso específico, podendo culminar no fechamento administrativo do Imóvel 1, caso a Locatária não seja capaz de sanar as eventuais irregularidades no licenciamento imobiliário.

Ademais, foi identificada demanda da Locatária em face dos Vendedores formalizado mediante notificação, pleiteando a aplicação de multas por atraso na entrega da obra e na solução de não conformidades do Imóvel 1 ("**Pleito da Locatária**"), nos termos do Contrato BTS. **Caso o Pleito da Locatária tenha sucesso, o valor correspondente às referidas multas poderá ser deduzido dos aluguéis mensais devidos ao Fundo no âmbito do Contrato BTS, que acarretará perda de receita pelo Fundo até a integral quitação das multas. O item "Riscos Relacionados ao Compromisso de Compra e Venda do Imóvel 1" previsto abaixo informa o mecanismo de proteção previsto nos documentos de aquisição do Imóvel 1.**

Em adição, o processo de auditoria imobiliária apontou que, foi instaurado, pela Locatária, Processo Administrativo de Responsabilização ("**PAR**") para averiguar a ocorrência de supostos comportamentos inidôneos cometidos pelos Antecessores da propriedade do Imóvel 1, no âmbito do Contrato BTS. Em que pese os efeitos diretos de potenciais sanções advindas do PAR estarem adstritos aos Vendedores, o Fundo, na qualidade de adquirente do Imóvel 1, poderia ser indiretamente afetado, caso o resultado do PAR gerasse à Locatária o direito (i) à revisão (administrativa ou judicial) dos aluguéis devidos no âmbito do Contrato BTS, ou (ii) de rescisão antecipada do Contrato BTS com base em razões de interesse público, nos termos do artigo 78, inciso XII, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, conforme alterada. **Tendo em vista que o Fundo passou a fazer jus ao recebimento dos aluguéis do Contrato BTS, as consequências do PAR poderão afetar indiretamente o Fundo, seja pela perda da receita resultado de revisão dos aluguéis, seja pela rescisão antecipada do Contrato BTS. O item "Riscos Relacionados ao Compromisso de Compra e Venda do Imóvel 1" previsto abaixo informa o mecanismo de proteção previsto nos documentos de aquisição do Imóvel 1.**

Riscos Relacionados ao Compromisso de Compra e Venda do Imóvel 1

No âmbito do Compromisso de Compra e Venda do Imóvel 1, ficou estabelecido um mecanismo de retenção e ajuste no Preço de Aquisição no valor máximo correspondente a até R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) do Preço de Aquisição, que será retido e depositado em uma conta Escrow, com a finalidade de garantir eventual condenação no pagamento de multa decorrente do Pleito da Locatária, e eventual condenação decorrente do PAR, que recaiam sobre o Imóvel 1 e/ou o Fundo. Os valores depositados na referida conta *escrow*, observado o regramento previsto no CCV, poderão ser utilizados pelo Fundo para completar o montante original do aluguel mensal, caso este seja afetado pela multa decorrente do Pleito da Locatária e/ou pelo PAR em razão da (i) suspensão ou compensação de pagamentos ou redução de seu valor; e/ou (ii) imposição de obrigações ou ônus adicionais para o Fundo no Contrato BTS. **Caso haja condenação definitiva em relação a qualquer das referidas demandas, com reflexos no Contrato BTS, e caso o valor existente na conta *escrow* seja insuficiente para pagamento da referida condenação, o Fundo deverá arcar com referida diferença.**

Ademais, na hipótese de inadimplemento do Fundo quanto ao pagamento de qualquer parcela do Preço de Aquisição, a Vendedora poderá notificar a Locatária para que os valores dos aluguéis passem a ser depositados em conta corrente de titularidade da Vendedora. **Caso o Fundo não tenha sucesso na captação de recursos para fazer o pagamento da terceira parcela do Preço de Aquisição, o Fundo deixará de fazer jus ao recebimento dos aluguéis proporcionais ao montante ainda a ser quitado, devidos no âmbito do Contrato BTS.**

Adicionalmente, o CCV prevê a possibilidade de a Vendedora optar pela rescisão parcial do CCV em caso de inadimplemento pelo Fundo, da obrigação de pagamento das parcelas remanescentes do Preço de Aquisição, hipótese na qual a Vendedora e o Fundo passarão a ser coproprietárias do Imóvel 1. **Caso ocorra o inadimplemento pelo Fundo, os valores dos aluguéis devidos pela Locatária no âmbito do Contrato de Locação deverão ser rateados entre as partes, de forma proporcional à fração ideal detida por cada uma, hipótese em que o Fundo deixará de receber o valor integral dos aluguéis, impactando, portanto, a distribuição de rendimentos do Fundo com base no estudo de viabilidade previsto na presente Oferta.**

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 de quaisquer investimentos em que a Administradora e as Instituições Participantes da Oferta tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Riscos relativos aos Ativos Imobiliários e risco de não realização dos investimentos.

O Fundo não tem Ativos Imobiliários pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico". Assim, o Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. O Fundo pretende adquirir o imóvel descrito na seção "Destinação de Recursos" descrita na página 46 deste Prospecto, sendo certo que as Condições Precedentes poderão não ser implementadas e as Gestoras poderão não encontrar imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de imóveis, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos relativos aos Ativos do Fundo

Os Ativos investidos pelo Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não terem sidos analisados em sua completude, podendo referidos Ativos, inclusive, ser alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, ou em outro procedimento de natureza similar. Na materialização de quaisquer dos riscos aqui previstos, o Fundo e, consequentemente, os Cotistas podem vir a ser negativamente afetados.

Riscos relacionados ao investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário

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

Adicionalmente, o Fundo e, consequentemente, os Cotistas estão sujeitos a perdas patrimoniais (perda de capital investido e imposição de aporte financeiro para eventuais situações deficitárias) e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Cotas, a volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira do Fundo.

Riscos de Crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Imobiliários e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos Imobiliários em honrar

os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Administrador e as Gestoras, conforme o caso, poderão enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos 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, bem como **pode resultar na necessidade de o cotista ter que aportar recursos para arcar com os compromissos, caso a capacidade dos devedores em realizar tais pagamentos seja frustrada acarretando inadimplemento**. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos Imobiliários, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos Atrelados aos Fundos Investidos

A Administradora e as Gestoras não são responsáveis por eventuais perdas decorrentes dos investimentos realizados pelo Fundo, hipóteses em que a Administradora e/ou as Gestoras não responderão pelas eventuais consequências de tais perdas.

Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição

Nos termos do Regulamento, o preço de aquisição dos Ativos a serem adquiridos pelo Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. Não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais as Gestoras possam determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, as Gestoras deverão utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão, podendo não ter parâmetros que lhe permitam aferição do preço mais adequado. Não há como garantir que o preço a ser pago seja adequado ou que os imóveis venham a apresentar valorização no futuro, de modo que o preço das cotas no mercado e/ou sua rentabilidade podem ser adversamente afetados.

Riscos Relativos ao Setor 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”.

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

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

Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI

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

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

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

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

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

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

Riscos do Prazo de Vencimento dos Ativos

Os Ativos Financeiros objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma 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. Neste mesmo sentido, os Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado por meio da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos Financeiros do Fundo, visando ao 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.

Assim, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, independentemente de outros fatores, o que pode impactar negativamente a negociação das Cotas pelo Investidor que optar pelo desinvestimento.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelas Gestoras de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, as Gestoras poderão 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, pela Administradora, pela BTG Gestora ou pelo Escriturador, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Riscos de Liquidez das Cotas

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

mercado secundário. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Riscos relacionados à liquidez e à descontinuidade do investimento

Como os FII são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com um 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 FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas, senão quando da extinção do FII, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Assim, como resultado, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo haver dificuldade na venda de cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Portanto, o Cotista poderá encontrar dificuldade para alienar suas Cotas no mercado secundário.

Assim sendo, espera-se que o investidor que adquirir as Cotas deve estar consciente de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. **Pode haver, inclusive, oscilações do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo**.

Risco Relativo à Concentração das Cotas

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

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

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

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

Risco de Aporte de Recursos Adicionais

Em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que acarretem patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas e/ou Investidores poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Cotas. As perdas e prejuízos na carteira do Fundo poderão ser provocadas, dentre outros fatores, pela ocorrência de perda e prejuízos nos fundos de investimento imobiliários cujas cotas tenham sido adquiridas pelo Fundo decorrentes de quaisquer contingências que tenham que ser arcadas pelos referidos FII, pelo pagamento de indenização a terceiros, incluindo os prestadores de serviço do Fundo, e de quaisquer condenações judiciais que tenham que ser suportadas pelo Fundo.

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos pelos 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 da Administradora, das Gestoras, das Instituições Participantes da Oferta, ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, das Gestoras ou das Instituições Participantes da Oferta ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

Riscos referentes aos impactos causados por pandemias

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

Riscos relacionados ao COVID-19

Os negócios do Fundo podem ser afetados pelos efeitos econômicos gerados pelo alastramento do COVID – 19. No ano de 2020, a Organização Mundial da Saúde ("OMS") emitiu alerta para o risco de pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e tratamento aos infectados. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 foram sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que teve reflexos na economia mundial como um todo. Em 26 de fevereiro de 2020, foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o novo coronavírus (Covid-19) no Brasil. Além disso, o estado atual de pandemia resultou e pode continuar resultando em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, , atraso ou suspensão de obras, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, o que pode ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira. Ademais, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando a capacidade de o Fundo investir nos Ativos Alvo, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta. Além do exposto acima, não há como prever qual será o efeito da continuação do alastramento do vírus em âmbito nacional na economia do Brasil e nos negócios e resultados do Fundo.

Riscos Tributários

Criação de novos tributos ou interpretação diversa da legislação vigente

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

Condições para isenção de imposto de renda para pessoas físicas

De acordo com a mesma lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20%. Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O mencionado dispositivo legal estabelece ainda que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e que (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 fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os fundos imobiliários, existe o risco de que possam ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Como não há limitação à aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, a pessoa física poderá não ter esse benefício fiscal.

Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 50 cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de cotistas, os Investidores e/ou Cotistas do Fundo que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

Condições para isenção de receita auferida por Fundos de Investimento Imobiliário

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo.

Caso haja cotista, titular de percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo, efetivamente subscritas ou adquiridas em mercado secundário, que seja incorporador, construtor ou sócio, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, de empreendimento imobiliário em que o Fundo indiretamente invista por meio da aquisição de cotas de FII, este se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da legislação em vigor.

Adicionalmente, os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20%, nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a Rentabilidade Esperada para as Cotas. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por LH, CRI e LCI, nos termos da Lei nº 12.024/09.

Alteração da legislação tributária para modificar ou excluir benefícios tributários

A legislação tributária está sujeira a alterações e poderá ser modificada a qualquer momento para alterar ou excluir os benefícios tributários que são ou que venham a ser concedidos ao Fundo e aos seus cotistas, o que poderá impactar negativamente as amortizações a serem feitas pelo Fundo aos cotistas.

Riscos de Mercado

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, que poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor imobiliário;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Cotas.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver oscilação negativa do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, de forma a gerar perdas superiores ao capital aplicado para o Cotista e/ou Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

Demais riscos macroeconômicos

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à:

- demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
- competitividade do setor imobiliário;
- regulamentação do setor imobiliário; e
- tributação relacionada ao setor imobiliário.

Risco da marcação a mercado

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuir 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. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Risco de alteração do Regulamento

O Regulamento pode ser alterado em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

Risco de Inexistência de Rendimento Predeterminado

As Cotas terão seu valor atualizado todo Dia Útil, conforme os critérios de avaliação dos ativos integrantes da carteira do Fundo. A valorização de tais ativos não representa nem deverá ser considerada promessa ou garantia de rentabilidade aos Cotistas. Portanto, os Cotistas somente receberão rendimentos se os resultados da carteira do Fundo assim permitirem.

Risco de Colocação Parcial da Oferta

Desde que observado o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser concluída de forma parcial, o que pode impactar os planos de investimento e a rentabilidade do Fundo.

Existe a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo.

Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta, a Administradora poderá adquirir cotas de FII, observados os recursos disponíveis ao Fundo. Não obstante, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada com os ativos que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento das cotas de FII adquiridas pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

Risco de Não Concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, esta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores e aos Cotistas os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero. Nesta hipótese, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devidos, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelos Ativos Financeiros no período.

Incorrerão também no risco acima aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Subscrição, na forma prevista nos artigos 30 e 31 da Instrução 400 e no item “2.5. Distribuição Parcial” na página 30 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

Risco de não realização da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional

Caso a totalidade dos Cotistas exerça sua preferência para a subscrição das Cotas da Oferta, inclusive para fins do Direito de Subscrição de Sobras, a totalidade das Cotas ofertadas poderá ser destinada exclusivamente a oferta aos Cotistas, de forma que a Oferta Institucional e a Oferta Não Institucional poderão vir a não ser realizadas.

Risco dos Custos a Serem Suportados pelos Investidores Cujas Cotas serão liquidadas junto ao Escriturador

As Cotas liquidadas fora do ambiente da B3 não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua liquidação. A transferência das referidas Cotas para a central depositária B3, para permitir a sua negociação no ambiente da B3, será de responsabilidade do respectivo Cotista e deverá ser realizada por meio de um agente de custódia da preferência do Cotista. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão.

Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

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

Risco do Estudo de Viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelas Gestoras e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte do Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião das Gestoras e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. **Por não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, o mesmo pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao cotista**.

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelas Gestoras, que além de atuar na qualidade de gestoras do Fundo, a Rio Bravo Investimentos Ltda. (Cogestor do Fundo em conjunto com a Tellus Investimentos) pertence ao mesmo grupo societário da Administradora. Embora as Gestoras devam atuar fiduciariamente no melhor interesse dos cotistas do Fundo, a realização do Estudo de Viabilidade pelas Gestoras poderá representar um conflito de interesses, na medida em que eventualmente poderá prejudicar a objetividade e imparcialidade esperada das Gestoras, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento dos Investidores.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou as Gestoras, bem como entre o Fundo e os Cotistas, poderão depender de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, dado que tais negócios podem acarretar prejuízos ao Fundo e aos seus cotistas.

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

Conforme disposto na subseção "Negociação das Cotas" na página 38 deste Prospecto, as Cotas de titularidade do Investidor somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a divulgação, pela Administradora, da distribuição de rendimentos do Fundo. Sendo assim, o Investidor deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou as Gestoras; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou Gestoras; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou às Gestoras, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei º 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Risco Operacional

O não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte da Administradora, das Gestoras e/ou dos demais prestadores de serviço do Fundo, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas e/ou Investidores.

Risco da Possibilidade de Amortização das Cotas

Nos termos do Regulamento do Fundo, as Cotas do Fundo poderão ser amortizadas, conforme as diretrizes e estratégias estabelecidas pelas Gestoras, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, sempre que houver alienação de ativos pelo Fundo.

Dessa forma, os cotistas estão expostos ao risco de sofrerem um desinvestimento nos Ativos em prazo inferior ao esperado, o que poderá implicar na dificuldade por parte dos Cotistas do Fundo em selecionar ativos que tenham uma rentabilidade igual ou próxima a rentabilidade proporcionada pelo Fundo.

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

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

Riscos de prazo

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

Risco de desenquadramento passivo involuntário

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

Risco de disponibilidade de caixa

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

Risco relativo à concentração e pulverização

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

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

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

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

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

Risco relativo às novas emissões

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

Risco de restrição na negociação

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

Risco relativo à não substituição do Administrador, das Gestoras ou do Escriturador

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

Risco relativo à inexistência de Ativos que se enquadrem na Política de Investimento do Fundo

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

Risco de discricionariedade de investimento pelas Gestoras

O objetivo do Fundo consiste na aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza logística e industrial, notadamente galpões logísticos, preferencialmente nos Estados de São Paulo e/ou do Rio de Janeiro, em um raio de aproximadamente 40 quilômetros da capital, observados o objeto e a política de investimento do Fundo. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros Ativos. **Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade das Gestoras na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa pelas Gestoras, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas**.

Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo poderá investir em imóveis ou direitos reais, bem como se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos Imobiliários, conforme o caso. Tais ativos estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

Riscos relativos à inexistência de Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Renda Fixa que se enquadrem na Política de Investimento do Fundo

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos de Renda Fixa suficientes ou em condições aceitáveis, a critério das Gestoras, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos de Renda Fixa. A ausência de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos de Renda Fixa elegíveis para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do Administrador.

Risco imobiliário

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

Risco de regularidade dos imóveis

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

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Risco de desapropriação e demais restrições

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que

venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco do incorporador/construtor

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

Risco de vacância

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

Risco de desvalorização dos imóveis

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

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

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

Riscos ambientais

Os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: **(i)** legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; **(ii)** passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; **(iii)** ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda

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

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

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

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

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

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração dos Ativos do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Cabe observar que, caso o Fundo venha a adquirir um ou mais Imóveis Alvo que já possuam suas unidades alugadas, os atuais contratos de locação então vigentes poderão ser mantidos pelo Fundo até o seu vencimento. No entanto, pode ocorrer que no futuro tais inquilinos deixem de ser locatários desses Imóveis Alvo, fato que obrigaria o Administrador a negociar nova locação em condições de mercado.

Risco relacionado à aquisição de imóveis

O Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação e sociedades imobiliárias. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. **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 **(i)** acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do imóvel; **(ii)** implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; ou **(iii)** 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 exposição associados à locação e venda de imóveis

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

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

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

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os Ativos Imobiliários objeto da carteira do Fundo não gerarem a receita esperada pelo Administrador, a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários objeto da carteira do Fundo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos Ativos Imobiliários objeto da carteira do Fundo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

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

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

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que **(i)** o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a 5 (cinco) anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos); **(ii)** o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos; **(iii)** o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado; e **(iv)** a ação seja proposta com antecedência de 1 (um) ano, no máximo, até 6 (seis) meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

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

Riscos de despesas extraordinárias

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

Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

Risco de desastres naturais e sinistro

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

Riscos relacionados à regularidade de área construída e de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis

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

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

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

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

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

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários

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

Não existência de garantia de eliminação de riscos

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, das Gestoras 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 pelas Gestoras 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 Imobiliários.

Cobrança dos Ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido

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

Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado.

O Administrador, as Gestoras, o Escriturador e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, **havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido**.

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo

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

Risco de substituição das Gestoras

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

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

As Gestoras, instituições responsáveis pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, prestam ou poderão prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de galpões de logística, dentre outros correlatos. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestores do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que as Gestoras acabem por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Risco de uso de derivativos

Nos termos do Regulamento, é permitido ao Fundo a realização de operações com derivativos, desde que utilizadas para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e a exposição do Fundo a tais operações corresponda a, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. O uso de derivativos pelo Fundo pode **(i)** aumentar a volatilidade do Fundo; **(ii)** limitar as possibilidades de retornos adicionais; **(iii)** não produzir os efeitos pretendidos; ou **(iv)** determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, das Gestoras ou do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Risco Jurídico

O modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por 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 de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco Regulatório

Eventual alteração na legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, pode impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Riscos de Alterações nas Práticas Contábeis

Atualmente, as práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516.

Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidas pelo CPC e já referendadas pela CVM.

Caso a CVM venha a determinar que os pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC, em vigor na data deste Prospecto, passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderão ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

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

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

Demais Riscos

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. SUMÁRIO DO FUNDO

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NESTE PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. LEIA-OS INTEGRAL E CUIDADOSAMENTE ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

4.1. Base legal

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472 e a oferta de Cotas tem como base legal a Instrução CVM 400 e a Instrução CVM 472, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

4.2. Público Alvo do Fundo

O Fundo tem como público alvo investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, vedada a colocação para investidores não permitidos pela legislação vigente.

4.3. Patrimônio do Fundo

Poderão constar do Patrimônio do Fundo, para consecução de seu objeto e de sua Política de Investimento: (i) Ativos de Renda Variável; e(ii) Ativos de Renda Fixa, observadas determinadas restrições descritas no Regulamento.

4.4. Assembleia Geral

Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre: (i) demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora; (ii) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 13.2.do Regulamento; (iii) destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto; (iv) autorização para a emissão de novas cotas do Fundo, observado o previsto no Regulamento; (v) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo, dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento; (vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento; (vii) salvo quando diversamente previsto no Regulamento, a alteração do mercado em que as cotas do Fundo são admitidas à negociação; (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo, quando obrigatório; (ix) eleição e destituição dos Representantes dos Cotistas de que trata o Artigo 26 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; (x) alteração do prazo de duração do Fundo; (xi) amortização de capital do Fundo; (xii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Artigos 31º-A, § 2º, 34º e 35º, inciso IX, da Instrução CVM 472; (xii) contratação de formador de mercado; (xiv) alteração da Taxa de Administração nos termos do Artigo 36º da Instrução CVM 472; (xv) deliberar sobre a alienação, venda, permuta ou transferência a qualquer título da propriedade de qualquer imóvel integrante da carteira do Fundo; e (xvi) deliberar sobre a destituição ou substituição das Gestoras e a escolha de seus substitutos.

O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais (tais como alteração na razão social, endereço e telefone) da Instituição Administradora ou qualquer outro prestador de serviços identificados no Regulamento, quando a decisão a respeito dessa substituição couber exclusivamente à Instituição Administradora, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

Compete a Administradora convocar a Assembleia Geral. A Assembleia Geral também pode ser convocada por cotistas que detenham, no mínimo, 5% das cotas emitidas ou pelo Representante dos cotistas, observado o disposto no Regulamento.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista.

A convocação e instalação de Assembleias Gerais de Cotistas observarão, no que couber e desde que não contrariar as disposições das normas específicas aplicáveis ao Fundo, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento.

A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer: (i) com, no mínimo, 30 dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e (ii) com, no mínimo, 15 dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais extraordinárias.

Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a ordem do dia.

O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% das cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária. Referido pedido deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no Parágrafo 2º do Artigo 19º -A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

O percentual de 3% referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.

A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do quórum na Assembleia Geral de Cotistas.

Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora por carta, correio eletrônico ou telegrama, em qualquer dos casos, com comprovante de entrega.

A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação.

As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum especial previstas no artigo 13.12 do Regulamento.

As matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIV do artigo 13.1 do Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais do que 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

Os percentuais referidos acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto no Regulamento.

O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e (iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

A Administradora do Fundo que receber a solicitação acima deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

O pedido deverá ser acompanhado de: (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

A Instituição Administradora não poderá: (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido; II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e (ii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora serão arcados pelo Fundo.

4.5. Prazo

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

4.6. Objeto

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos, preponderantemente, em Ativos Imobiliários nos termos da sua Política de Investimento, podendo o Fundo também realizar investimentos em Ativos de Renda Variável e Ativos de Renda Fixa, nos termos do disposto no Regulamento.

4.7. Política de investimento

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em empreendimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza logística e industrial, notadamente galpões logísticos

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em (i) cotas de fundos de investimento imobiliário ("Ativos de Renda Variável"); (ii) ativos de renda fixa, considerados de baixo risco de crédito, limitando-se a títulos públicos, letras de crédito imobiliário (LCI), certificados de depósito bancário ou fundos de investimento da classe Renda Fixa, observado que tais fundos de investimento poderão ser administrados pela Instituição Administradora ou por qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Instituição Administradora ("Ativos de Renda Fixa", e em conjunto com os Ativos de Renda Variável designados como "Ativos Financeiros"; sendo os Ativos Financeiros em conjunto com os Ativos Imobiliários designados simplesmente como "Ativos"). O Fundo tem por objetivo fundamental, no longo prazo, a geração de renda mediante a exploração dos Ativos Imobiliários, e, consequentemente, proporcionar a seus Cotistas a valorização de suas Cotas.

Competirá exclusivamente ao Administrador, conforme orientação das Gestoras, a decisão sobre aquisição, alienação, celebração, prorrogação, renegociação ou rescisão dos contratos de locação, arrendamento, ou qualquer outra forma de exploração dos imóveis de propriedade do Fundo, independentemente de autorização prévia dos Cotistas.

Os imóveis, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelas Gestoras ou por empresa independente, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

A Instituição Administradora poderá negociar imóveis, inclusive os imóveis gravados com ônus reais, ou direitos a eles relacionados em quaisquer regiões do Brasil, preferencialmente nos Estados de São Paulo e/ou do Rio de Janeiro, observados o objeto e a política de investimento do Fundo, sem a necessidade de aprovação prévia dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

É permitido ao Fundo a realização de operações com derivativos, desde que utilizadas para fins de proteção patrimonial (hedge) e a exposição do Fundo a tais operações corresponda a, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

4.8. Distribuição de Resultados

O Fundo deverá observar a seguinte política de destinação de resultado:

O Fundo distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pelo Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

Os lucros auferidos mensalmente pelo Fundo, conforme prevista no caput deste artigo, serão distribuídos aos Cotistas até o 10º dia útil do mês imediatamente subsequente ao de referência, a título de antecipação dos lucros do semestre a serem distribuídos.

Farão jus aos lucros referidos acima os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados no sistema de escrituração no dia da divulgação da distribuição de rendimentos.

As Cotas poderão ser amortizadas parcialmente, nos termos do Regulamento.

4.9. Dissolução e Liquidação

Caberá à Assembleia Geral de Cotista deliberar afirmativamente pela dissolução ou liquidação do Fundo, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes do término da liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os Cotistas dos recursos apurados no curso da liquidação, em prazo a ser definido pela referida Assembleia Geral de Cotista, na proporção em que os Ativos do Fundo forem sendo liquidados.

Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a sua dissolução/liquidação.

A liquidação do Fundo será feita, necessária e obrigatoriamente, pela Instituição Administradora, sendo vedado à Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela transferência dessa atribuição para quem quer que seja.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data da última demonstração financeira auditada e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

Liquidado o Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e as Gestoras e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa destes.

Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Instituição Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Instituição Administradora do respectivo processo.

Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

A Instituição Administradora e as Gestoras, em hipótese alguma, após a partilha, substituição ou renúncia, serão responsáveis por qualquer depreciação dos Ativos ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Após a partilha dos Ativos, a Instituição Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (i) o termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora, em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; (ii) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do auditor independente; e (iii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

4.10. Taxas e encargos do Fundo

Os encargos do Fundo estão descritos no artigo 47 da Instrução CVM 472.

4.11. Formador de Mercado

A Administradora poderá, às suas expensas ou, se vier a ser permitido pela regulação, às expensas do Fundo, contratar formador de mercado.

4.12. Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas

As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, sendo não resgatáveis, nominativas e escriturais em nome de seu titular.

O valor das Cotas será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo pelo número de cotas de sua emissão integralizadas

A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome dos Cotistas, a qualquer momento, e o extrato das contas de depósito representará o número de Cotas pertencentes aos Cotistas.

As Cotas conferem a seus titulares direitos patrimoniais e políticos iguais.

Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, devendo o Cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora e as Gestoras; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora e das Gestoras; (c) empresas ligadas a Instituição Administradora e as Gestoras, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na

hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o Parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

Os Cotistas participarão em igualdade de condições dos lucros distribuídos tomando-se por base a totalidade das Cotas subscritas, sem levar em consideração o percentual de Cotas ainda não integralizadas.

Os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei n.º 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, as Cotas do Fundo não serão resgatáveis.

Não será cobrada taxa de ingresso e saída dos Cotistas do Fundo.

As Cotas do Fundo serão negociadas única e exclusivamente em mercado secundário de bolsa organizado pela B3 – Brasil, Bolsa, Balcão.

A Instituição Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da respectiva Assembleia Geral.

4.13. Novas Emissões de Cotas

A Administradora poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, no montante de até R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), conforme permitido pelo artigo 15, inciso VIII e §1º da Instrução CVM 472 ("Capital Autorizado").

Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas, observado que:

(a) o valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas existentes, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;

(b) aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado Cotas fica assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição, proporcionalmente ao número de Cotas que possuírem, o qual deverá ser exercido de acordo com os termos e condições definidos na Assembleia Geral de Cotistas que aprovar cada uma das futuras emissões;

(c) as cotas das novas emissões serão subscritas e integralizadas de acordo com os prazos, os termos e as condições que vierem a ser deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas, e o que estiver estabelecido no Boletim de Subscrição, observado o disposto na regulamentação aplicável, o objeto e a Política de Investimento; e

(d) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das existentes.

4.14. Critérios para subscrição de cotas por um mesmo investidor

Não haverá restrições quanto ao limite máximo de propriedade de Cotas do Fundo por um único investidor, ficando ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em imóveis que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada percentual de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. No âmbito da Oferta, deverá ser observado o Montante Mínimo de Investimento, inexistindo valores máximos de investimento por Investidor. O "Risco Relativo à Concentração das Cotas" está descrito na página 53 deste Prospecto.

4.15. Do exercício social do Fundo

O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

4.16. Obrigações e Responsabilidades do Administrador

As obrigações e responsabilidades do Administrador, em especial quanto àquelas previstas no artigo 32 e seguintes da Instrução CVM nº 472, bem como seus deveres na qualidade de proprietário fiduciário dos ativos imobiliários e direitos integrantes do patrimônio do Fundo estão devidamente descritos no artigo 7.1 do Regulamento do Fundo.

Nos termos do artigo 30 da Instrução CVM nº 472, compete ao Administrador, observado o disposto no Regulamento: I – realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo; II – exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções; III – abrir e movimentar contas bancárias; IV – adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo; V – transigir; VI – representar o Fundo em juízo e fora dele; VII – solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do Fundo; e VIII – deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM nº 472.

4.17. Percentual máximo de cotas que o incorporador, construtor e sócios de um determinado empreendimento em que o fundo tenha investido poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, subscrever ou adquirir no mercado, indicando inclusive as conseqüências tributárias

Não haverá restrições quanto ao limite máximo de propriedade de Cotas do Fundo por um único investidor, ficando ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em imóveis que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em

conjunto com pessoa a ele ligada percentual de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

4.18. Prazo máximo para a integralização ao patrimônio do fundo de bens e direitos oriundos de subscrição de cotas

A integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada em moeda corrente nacional, de acordo com os prazos, conforme descritos no artigo 4.10 (c) do Regulamento do Fundo.

4.19. Descrição das medidas que poderão ser adotadas pelo administrador para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao fundo ou aos seus cotistas

A descrição das medidas que poderão ser adotadas pelo administrador para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao fundo ou aos seus cotistas estão devidamente descritas nos artigos 18.1 e 18.1.3 do Regulamento do Fundo.

4.20. Regras e prazos para chamada de capital do Fundo

Atualmente, o Fundo não possui chamada de capital.

4.21. Número máximo de representantes de cotistas a serem eleitos pela assembleia geral e respectivo prazo de mandato, o qual não poderá ser inferior a 1 (um) ano, ressalvado o disposto no art. 25, § 2º da Instrução CVM nº 472

A Assembleia Geral dos Cotistas poderá nomear até 1 (um) representante, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas ("Representante dos Cotistas"). As demais condições relacionadas às funções, responsabilidades, e modo de aprovação pelos cotistas para eleição do representante de Cotistas estão descritas nos artigos 15.1 a 15.6 do Regulamento do Fundo.

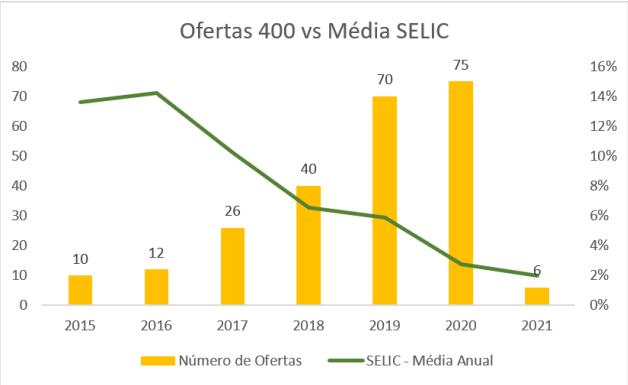
4.22. Da Substituição, Renúncia e Descredenciamento da Administradora e das Gestoras

A Instituição Administradora e as Gestoras deverão ser substituídas nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

4.23. Visão geral das Gestoras sobre o mercado de fundos de fundos de investimento imobiliário

Visão geral do mercado de fundos de investimento imobiliário

O cenário de queda da taxa básica de juros, aliado a uma inflação controlada, vem impulsionando o número de ofertas públicas de fundos imobiliários e, consequentemente, o número de FIIs registrados na CVM. A expectativa de que a taxa SELIC se mantenha em patamares baixos nos próximos anos apresenta uma oportunidade para a classe de FIIs, já que os investidores podem aplicar os seus recursos a taxas mais rentáveis neste mercado.



Fonte: Rio Bravo, B3 e CVM - Data Base Janeiro/2021

Expectativas

Ano	SELIC (a.a.)	IPCA (a.a.)
2020	2,00%	4,50%
2021	4,00%	3,80%
2022	5,50%	3,50%

Fonte: Rio Bravo

Segundo o Boletim Mensal de Fundos Imobiliários de Janeiro de 2021 da B3 [i], os FIIs listados somavam R$ 135 bilhões em patrimônio líquido e R$ 122 bilhões em valor de mercado. Neste mesmo período, 555 fundos imobiliários estavam registrados na CVM, o que configura um aumento de aproximadamente 67% em relação ao ano de 2017. Destes, 311 eram fundos listados em bolsa.

O crescimento do mercado de FIIs também tem sido acompanhado por um aumento do volume negociado na classe. Em comparação entre os anos de 2019 e 2020, os fundos imobiliários cresceram 67% em liquidez, atingindo um volume total de R$ 53,9 Bilhões em 2020, refletindo o recorde de 1,220 milhão de investidores em bolsa em Janeiro de 2021.

Mercado de Logística

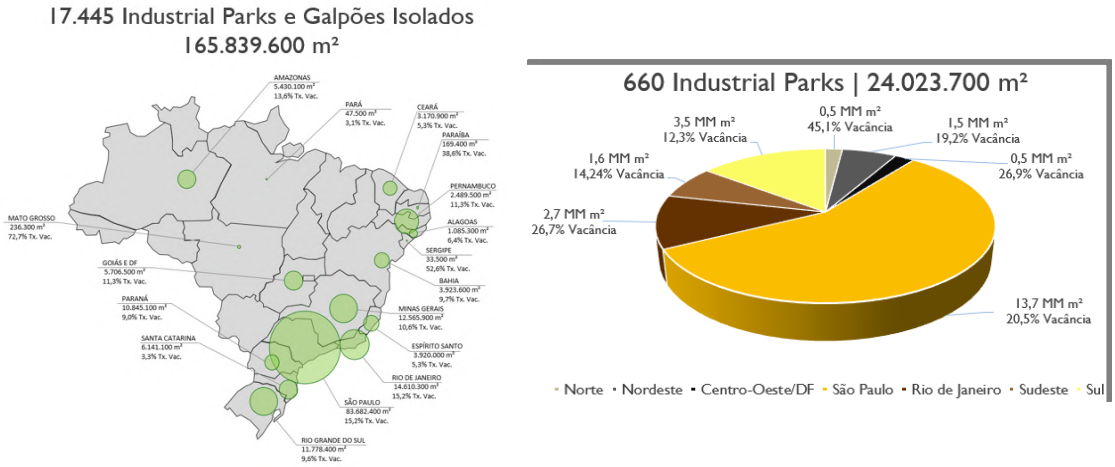
Após o aumento no total de novas entregas de centros logísticos no início da última década, com consequente crescimento nas taxas de vacância e redução de preços de locação, o segmento acompanhou a perspectiva de melhora na economia brasileira e apresentou melhor performance ao término de 2019. Considerando que o volume de transporte de produtos tende a acompanhar o ciclo econômico e observando que o país ainda possui dependência do modal rodoviário para a distribuição, o mercado passa a exigir que a rede de empreendimentos logísticos também siga se desenvolvendo para melhor atendimento da demanda, de modo que as projeções para 2020 eram ainda mais positivas.

Durante o último ano, mesmo com o avanço da pandemia do COVID-19, o panorama de desenvolvimento do setor se manteve em alta, uma vez que as atividades essenciais se mantiveram em funcionamento, além do crescimento do e-commerce, que apresentou crescimento de 41% no seu faturamento, em comparação com o ano de 2019, segundo dados da consultoria Ebit | Nielsen. Dessa

[i] [i] http://www.b3.com.br/data/files/1E/70/89/DD/EC797710BD259877AC094EA8/Boletim%20FII%20-%20Jan2021.1.pdf

forma, o ano de 2020 deixou como projeção para 2021 a manutenção desse progresso, com espaço para estratégias focadas em imóveis no eixo econômico RJ-SP e operações de entrega rápida, porém, acrescentando novos polos de desenvolvimento que devem modernizar seu estoque, atendendo à busca de ocupantes nacionais e estrangeiros que visam ramificar suas áreas de atuação, mantendo a eficiência e logística das suas principais operações, mesmo em regiões menos tradicionais e fora da parte sudeste do país.

Vale ressaltar que o mercado logístico brasileiro ainda é muito concentrado em galpões isolados, onde apenas cerca de 14,5% do estoque total em 2019 é representado por condomínios logísticos, de acordo com dados da consultoria CBRE. Desses, mais da metade estão concentrados no estado de São Paulo, ratificando que mesmo com o crescimento do segmento no ano de 2020, o mercado ainda possui espaço para se desenvolver significativamente, principalmente nas regiões metropolitanas das capitais do país.



Fonte: CBRE. 3T19

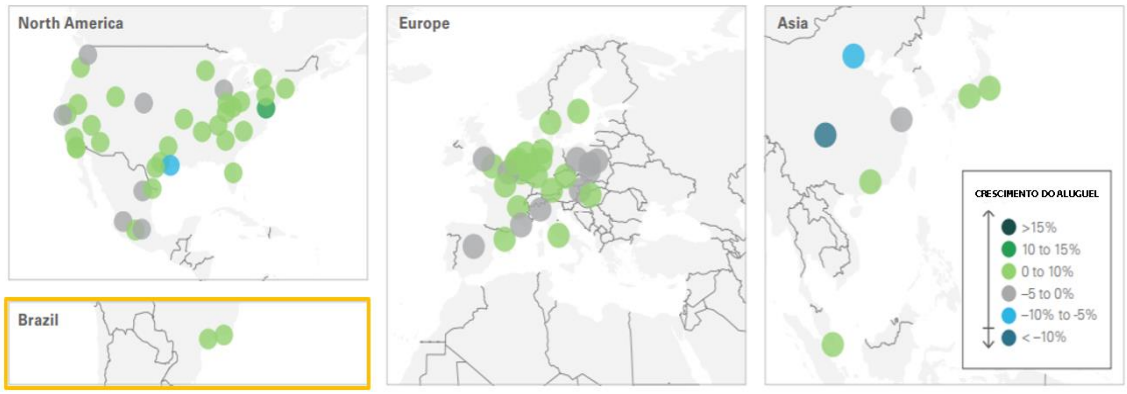
Em se tratando do cenário de desenvolvimento do segmento logístico, o ano de 2020 resultou na entrega de 1,1 milhão de m² em novos parques logísticos, o que representa quase duas vezes mais do que o registrado em 2019, sendo cerca de 308 mil m² entregues apenas no último trimestre do ano, segundo dados da consultoria Cushman & Wakefield.

A maior parte desses empreendimentos já se encontra ocupada, principalmente por empresas de varejo e atacado que viram a demanda crescer, principalmente com o desenvolvimento exponencial das compras via online, de modo que o e-commerce encerrou o ano com faturamento de aproximadamente R$ 87,4 Bilhões e projeção de crescimento em 26%, atingindo um faturamento de R$ 110 bilhões, de acordo com as previsões da consultoria Ebit | Nielsen e dados da Revista Época

Ainda sobre as projeções do mercado de e-commerce, estimativas da CBRE apontam que para cada US$ 1 bilhão em crescimento no faturamento (aproximadamente R$ 5,5 bilhões), há a necessidade de cerca de 116.000 m² em armazenagem, ou seja, para as projeções em 2021, aproximadamente 480.000 m² em área locável já estariam virtualmente absorvidas para único segmento de atuação, dado esse que representa um terço de toda absorção líquida do ano de 2020.

Por fim, para além das projeções e dados do mercado nacional, nota-se que o mercado logístico local vem se mostrando cada vez mais ancorado, podendo até mesmo ser comparado com mercados mais tradicionais, como os da costa oeste e leste dos Estados Unidos, além das parte ocidental da Europa. Nessas regiões, dados do Prologis Real Estate Investment Trust (Prologis REIT) mostram que os ativos analisados da companhia performaram de maneira semelhante nas zonas citadas, com crescimento médio do aluguel até 10%, com performances melhores que a região do leste europeu, além de parte da Ásia.

CRESCIMENTO DO ALUGUEL POR MERCADO EM 2020, TOP 75 ZONAS LOGÍSTICAS
%



Fonte: 2020 Prologis Global Rent Index

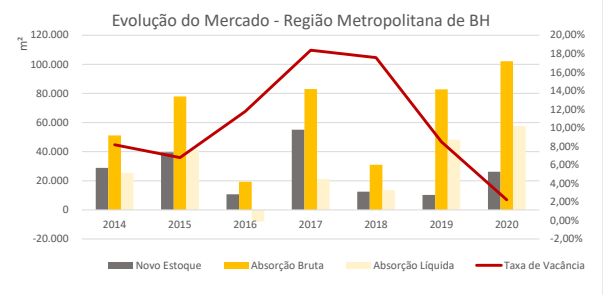
Ainda quando falamos em comparações com outros mercados internacionais, mesmo com o crescimento significativo dos últimos anos, o mercado logístico brasileiro ainda apresenta uma grande avenida de evolução. Atualmente, o país apresenta 0,7 m² de galpão logístico por habitante, enquanto que a média identificada em grandes mercados mundiais, como Estados Unidos e Reino Unido, fica em cerca de 4,1 m²/habitante, ou seja, aproximadamente 5,8 vezes a mais que o mercado brasileiro, segundo dados da consultoria Newmark Knight Frank, ao término do terceiro trimestre de 2020.

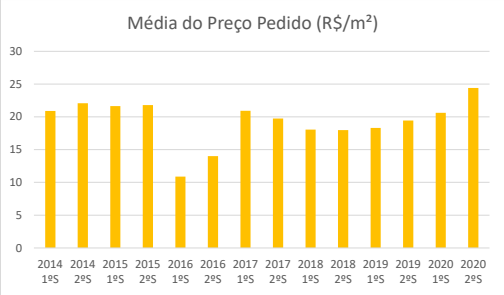
Fonte: Mercado Industrial/Logístico – 3º Trimestre | Newmark Knight Frank

Com a corrida para melhorar ainda mais o desempenho das suas operações, as empresas têm buscado cada vez mais por empreendimentos de boa qualidade e eficiência condizente com sua operação, em regiões próximas aos principais mercados consumidores do país. Essa busca se refletiu na taxa de vacância dos principais polos logísticos do Brasil, que na maior parte apresentaram redução significativa em espaços disponíveis, mesmo com o volume de novas entregas.

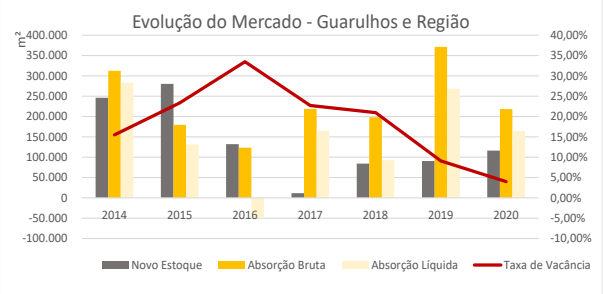
Os gráficos abaixo mostram a evolução do mercado das regiões onde os ativos do fundo estão localizados, com base nos dados obtidos junto à base da pesquisa imobiliária Buildings, até o 4º trimestre de 2020:

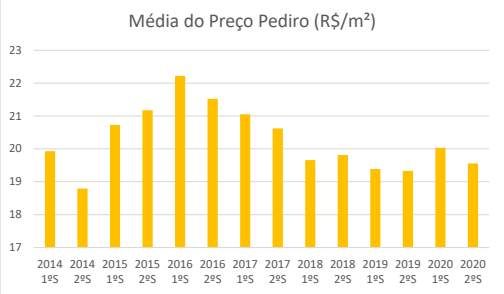
- **Região Metropolitana de Belo Horizonte | Raio 15 Km**



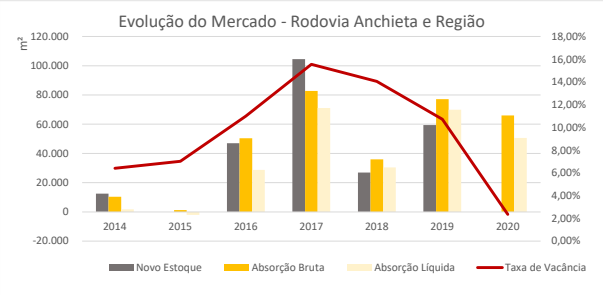


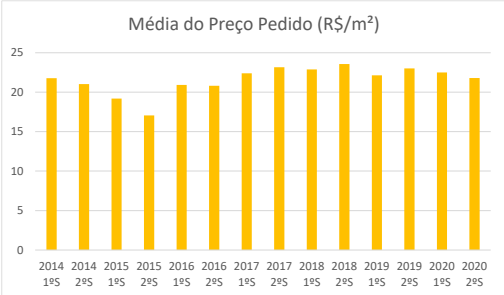
- **Guarulhos e Região | Raio 30 Km do Centro de São Paulo**



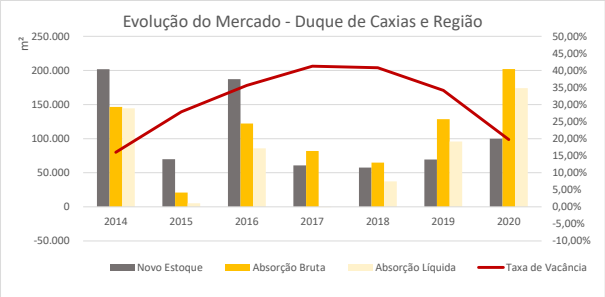


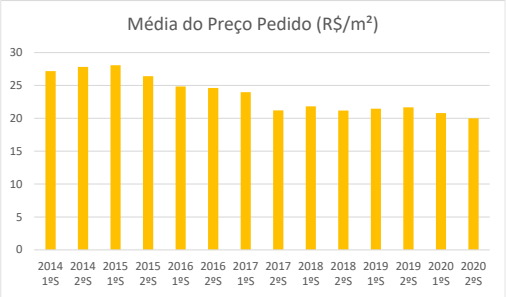
- **Rodovia Anchieta e Região | Raio 30 Km do Centro de São Paulo**





- **Duque de Caxias e Região | Raio 30 Km do Centro do Rio de Janeiro**





Por fim, os valores de locação não devem ser pressionados para baixo uma vez que (i) taxa de vacância encontra-se em níveis baixos (ii) que os principais insumos para o desenvolvimento de empreendimentos logísticos (minério de ferro, aço e cimento e cobre) tiveram aumento significativo no preço impactando diretamente no custo de construção do novo estoque (iii) os terrenos remanescentes para desenvolvimento de novos projetos nas principais regiões são cada vez mais escassos, apresentam na maior parte das vezes alguma questão desafiadora como topografia, solo ou documentação e estão mais caros.

Fundos de Investimento Imobiliário

De acordo com a Instrução CVM 472, um fundo imobiliário é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários ou em veículos de lastro imobiliário. Os resultados de tais aplicações são distribuídos proporcionalmente para os investidores detentores das cotas do fundo. Os recursos de um FII são destinados à aplicação em imóveis ou em valores mobiliários mediante as decisões e estratégias definidas pelo gestor da carteira. O administrador do FII, por sua vez, é responsável pelo cumprimento estrito do regulamento do fundo e do atendimento a todas as normas e legislações aplicáveis.

Fonte: Rio Bravo e CVM

Para os rendimentos das cotas de um FII serem isentos de Imposto de Renda, é necessário que o fundo tenha mais de 50 cotistas e seja negociado no ambiente de bolsa de valores. Além disso, para o cotista pessoa física ter seus rendimentos isentos de IR, ele não pode deter mais de 10% das cotas emitidas do fundo.

Existem muitas vantagens para investidores de fundos imobiliários. Além da isenção fiscal dos dividendos e da liquidez, um fundo de fundos imobiliários pode investir em ofertas restritas que são destinadas a investidores profissionais, o que viabiliza o acesso das pessoas físicas de forma indireta.

Através de um fundo de fundos, também é possível obter um portfólio diversificado de fundos, que aproveita da melhor forma cada momento de mercado sob o olhar de especialistas, através de apenas um veículo.

Abaixo apresentamos um quadro com as vantagens dos Fundos de Fundos.

Vantagem em Investir em Fundo de Fundos

Gestão Ativa	Compra e venda de ativos, aproveitando as oportunidades de mercado.
Ofertas Restritas	Fundo pode investir em ofertas restritas que são destinadas apenas para investidores profissionais, o que viabiliza o acesso de pessoas físicas de forma indireta.
Diversificação Setorial	Alocação em fundos de diferentes setores, mitigando os riscos de um setor especifico.
Isenção Fiscal	Isenção de imposto de renda na distribuição de rendimentos para pessoa física.
Liquidez	Negociação de cotas em bolsa e balcão.
Investimento Mínimo Baixo	Possibilidade de investir em diversos ativos através de apenas um veículo.

Objetivo e Política de Investimento

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em empreendimentos imobiliários de longo prazo, por meio de aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza logística e industrial, notadamente galpões logísticos, preferencialmente nas Regiões Metropolitanas das principais capitais do país, estando atualmente com 100% do seu portfólio em uma distância menor que 30 km das capitais dos respectivos estados.

Fonte: [B3] https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=175649&cvm=true

DESTAQUES

ABL (m²)	Vacância	Número de cotas	Distribuição por cota	*Yield* anualizado[1]
322.545	**8,3%**	**6.395.050**	**R$ 0,60**	**7,3%**
Fechamento no mês (R$)	Valor de mercado (R$ milhões)	Volume médio diário negociado (R$ milhões)	Valor negociado/m² (R$)[2]	Número de Investidores
99,00	**633,1**	**0,9**	**1.657**	**45.503**

[1] *Yield* anualizado considera o rendimento pago no mês de referência dividido pelo valor da cota no fechamento do período, resultado multiplicado por 12 meses.
[2] Valor negociado/m² considera valor de mercado do fechamento do período, excluídas as disponibilidades do período anterior, dividido pelo ABL.

Fonte: [B3] https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=175649&cvm=true

DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

No mês de Abril de 2021, o Fundo manteve a distribuição de rendimentos no patamar de R$ 0,60/cota, o que corresponde a um dividend yield anualizado de 7,3% em relação ao valor da cota de mercado no fechamento do mês (R$ 99,00/cota).

Cabe ressaltar que a equipe de gestão Rio Bravo-Tellus analisa a projeção do fluxo de caixa do semestre em sua integralidade, buscando uma linearidade na distribuição dos rendimentos.

Assim, os eventos do mês que mantiveram as projeções do semestre foram: (i) Assinatura do Compromisso de Compra e Venda do "Centro Logístico Contagem", momento em que fundo passou a fazer jus à receita integral de locação; e (ii) Assinatura do Quinto Aditamento ao contrato de locação firmado com a BRF, maior locatária do empreendimento Multi Modal e segunda maior inquilina do Fundo. O aditamento prevê um reajuste positivo de 12% no valor de locação praticado e a extensão do contrato até 2030, elevando assim o WAULT do Fundo, ou seja, a média ponderada do prazo dos contratos para 8,8 anos.

DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

Trabalho de Gestão

O trabalho de comercialização, atualização dos ativos, captação e alocação de recursos realizado pelas gestoras é uma demonstração de uma gestão imobiliária ativa. O Fundo hoje é cogerido pela Rio Bravo e Tellus, com atribuições complementares que permitem ao Fundo gerar bons resultados e entregar ao investidor um resultado consistente e um portfólio construído com análise criteriosa e fundamentado no real estate.

A Rio Bravo realiza a gestão da disponibilidade, relacionamento com os investidores e captação de recursos. A Tellus realiza as tratativas com os condomínios/síndicos, manutenção dos ativos e negociação de contratos com locatários menores. A prospecção de ativos e negociações com locatários relevantes são conduzidas em conjunto, e são realizados comitês recorrentes de gestão para a boa condução do Fundo. Este trabalho conjunto, aliado à expertise das gestoras no mercado imobiliário e de fundos imobiliários, permite às gestoras dar prioridade total à localização e qualidade dos ativos no portfólio com visão de longo prazo.

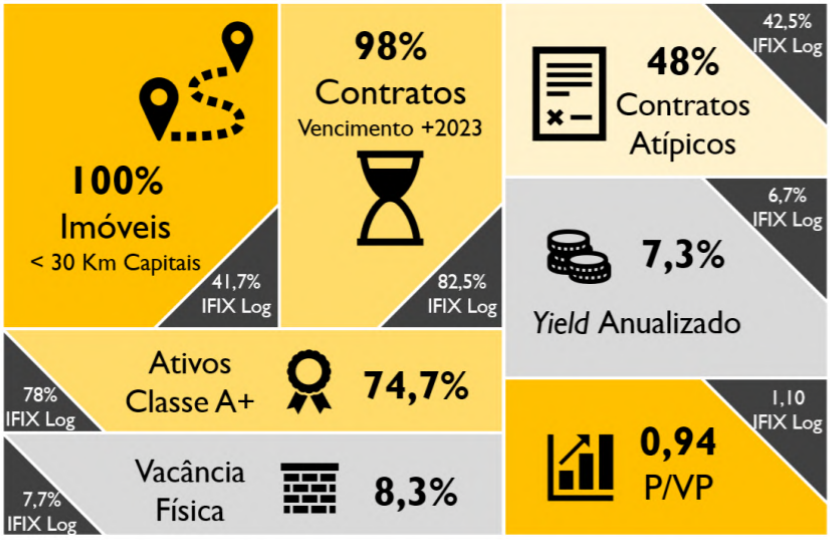
Tese de Investimento e Posicionamento Estratégico

As áreas de expansão natural das capitais são notadamente e historicamente reconhecidas por sua resiliência em relação a valores de locação e índices de absorção mais elevados, influenciados pela proximidade com os grandes centros consumidores, um amplo atendimento do sistema viário e pela escassez de grandes terrenos, representando uma barreira para um eventual aumento expressivo de novos empreendimentos concorrentes.

Em adição, ainda que o ano de 2020 tenha apresentado índices recordes de absorção no segmento logístico, a ABL de galpões de alta qualidade ainda é relativamente pequena e, dessa forma, acreditamos na continuidade do crescimento do setor, principalmente para ativos de boas especificações técnicas, como os ativos do portfólio do FII SDI Rio Bravo Renda Logística, hoje com 74,7% das receitas atreladas em empreendimentos de Classe A+.

A qualidade dos empreendimentos é ratificada pelas recentes renovações de contratos, que levaram 98% dos vencimentos para além do ano de 2023, trazendo um panorama positivo para a absorção das áreas vagas, atualmente em apenas 8,3% da ABL total do Fundo.

Abaixo o atual posicionamento do FII SDI Rio Bravo Renda Logística em comparação aos principais pares do segmento que compõem o índice IFIX e que possuem tese de investimento em imóveis do segmento de logística (IFIX Log[1]):



[1]Média dos FII's que compõem o IFIX Log: HGLG11, XPLG11, VILG11, BRCO11, BTLG11, HSLG11, LVBI11, GGRC11, XPIN11, PATL11, FIIB11, VTLT11 e OULG11. Informações obtidas nos relatórios gerenciais dos respectivos fundos.

Fonte: [B3] https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=175649&cvm=true

Resultado do Fundo

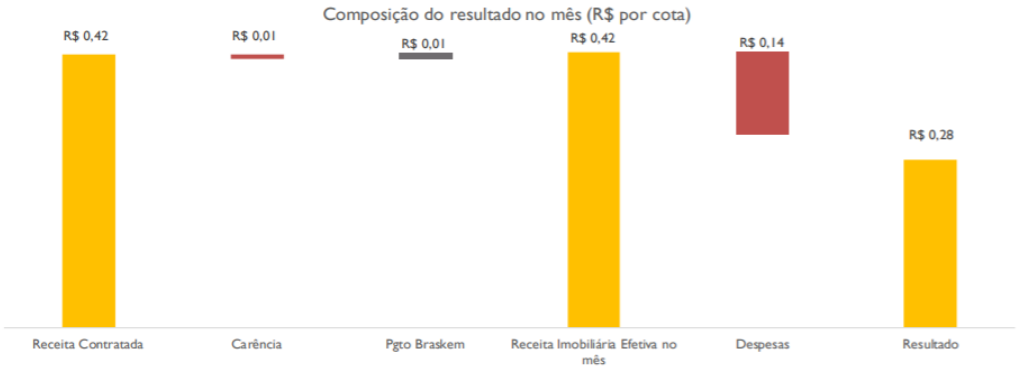
RESULTADO DO FUNDO

	mês	acumulado no 1º semestre	acumulado no ano
Receita Imobiliária	R$ 2.668.841	R$ 13.563.817	R$ 13.563.817
Rendimentos de FIIs	R$ 24.540	R$ 74.078	R$ 74.078
Receita Financeira	-R$ 7.737	R$ 869.123	R$ 869.123
Despesas	-R$ 895.165	-R$ 3.625.058	-R$ 3.625.058
Resultado	R$ 1.790.479	R$ 10.881.959	R$ 10.881.959
Rendimentos distribuídos	R$ 3.837.030	R$ 14.373.151	R$ 14.373.151
Resultado por cota	R$ 0,28	R$ 1,94	R$ 1,94
Rendimento por cota	R$ 0,60	R$ 2,40	R$ 2,40
Resultado Acumulado	-R$ 0,32	-R$ 0,55	-R$ 0,55

Resultado apresentado em regime de caixa e não auditado.
[4] Proporção distribuída considera total do montante distribuído dividido pelo resultado do período (valores absolutos).

Fonte: [B3] https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=175649&cvm=true

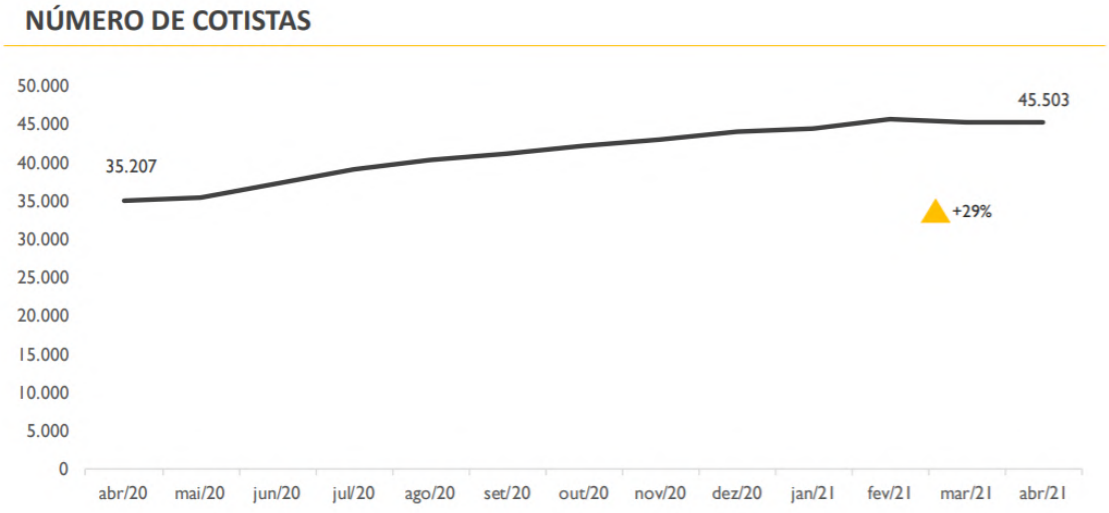
DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.



Fonte: [B3] https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=175649&cvm=true

DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

Número de cotistas



Fonte: [B3] https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=175649&cvm=true

Distribuição de Rendimentos

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

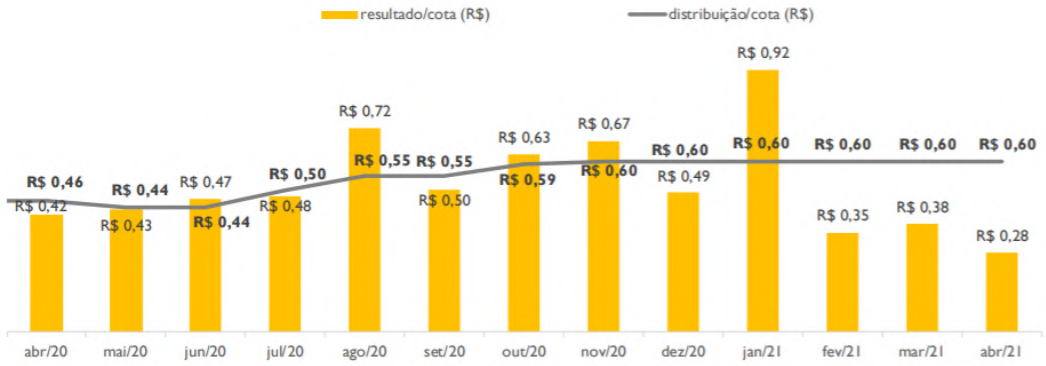
ANO	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
2021	0,60	0,60	0,60	0,60	-	-	-	-	-	-	-	-
2020	0,52	0,52	0,46	0,46	0,44	0,44	0,50	0,55	0,55	0,59	0,60	0,60
Δ	0,15	0,15	0,30	0,30	-	-	-	-	-	-	-	-

Fonte: [B3] https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=175649&cvm=true

DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

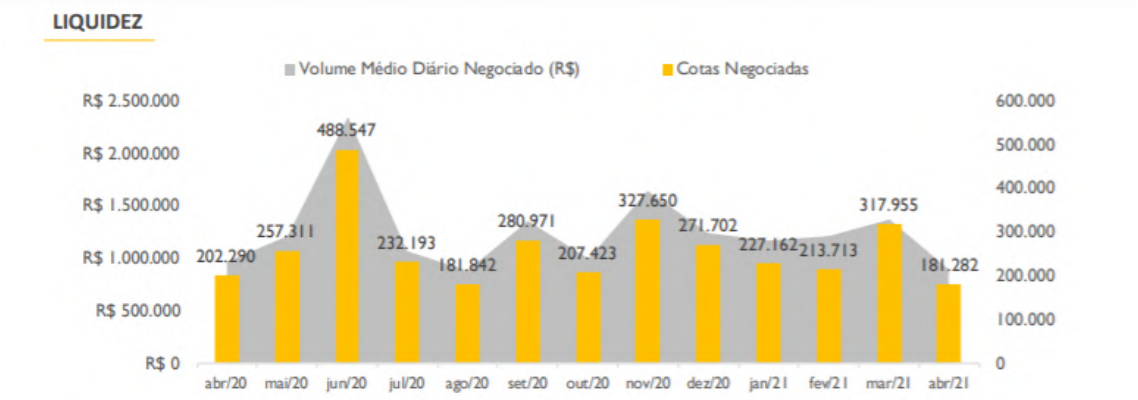
A distribuição do Fundo é mensal, com pagamentos no dia 15 do mês subsequente ao resultado de referência. No caso deste não ser dia útil, o pagamento é antecipado para o dia útil imediatamente anterior. Farão jus aos rendimentos os detentores da cota no dia da divulgação da distribuição de rendimentos, no último dia útil do mês. O Fundo distribui aos seus cotistas semestralmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo regime de caixa, conforme legislação vigente. Ou seja, no máximo 5% do resultado gerado no semestre pode ficar retido no caixa do Fundo para liquidez e investimentos. A gestão do Fundo pode optar pela melhor forma de distribuir os resultados durante o semestre e fica, portanto, a seu critério linearizar a distribuição de proventos com o objetivo de buscar a previsibilidade de pagamentos aos investidores.

	mês	YTD	últimos 12 meses
Rendimentos distribuídos	R$ 3.837.030	R$ 14.373.151	R$ 34.741.478
Yield on cost	0,6%	2,3%	6,8%



Fonte: [B3] https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=175649&cvm=true

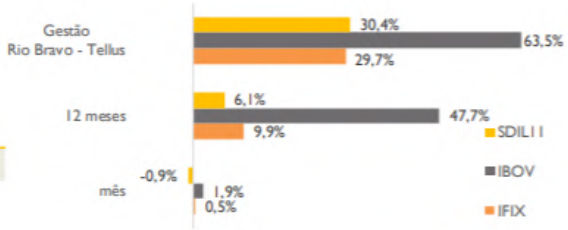
DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

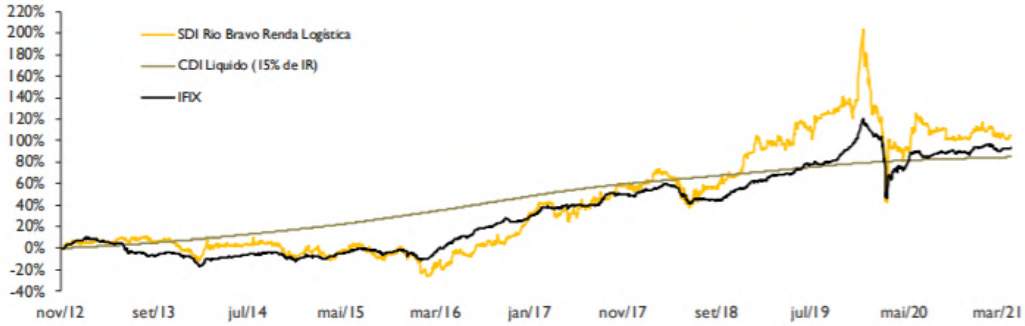


DESEMPENHO DA COTA NO MERCADO SECUNDÁRIO

Desempenho da cota[5]	mês	ano	12 meses	desde o início
IFIX	0,5%	-0,3%	9,9%	93,6%
IBOV	1,9%	-0,1%	47,7%	114,6%
CDI líquido de IR (15%)	0,2%	0,6%	1,8%	84,9%
SDIL11	-0,9%	-2,7%	6,1%	105,1%

[5] Rentabilidade calculada considerando a cota ajustada por proventos





Fonte: [B3] https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=175649&cvm=true

DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

Patrimônio do Fundo

O patrimônio do Fundo é composto por 5 ativos localizados nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais.

Fonte: [B3] https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=175649&cvm=true

SÃO PAULO

✓ ONE PARK

Localização: Eixo da Rodovia Anchieta, Ribeirão Pires - SP
ABL: 81.800 m²
Taxa de Ocupação: 100%
Participação do FII: 100%
Locatários: Braskem, Cromus, Andromeda, Sherwin-Williams e Adhex
Tipo dos contratos: Típicos

O condomínio logístico foi adquirido em duas etapas, com recursos da 2ª e 3ª emissão de cotas do Fundo, passando este a deter 100% do empreendimento.

✓ GALPÃO GUARULHOS

Localização: Guarulhos – SP
ABL: 22.825 m²
Taxa de Ocupação: 28,2%
Participação do FII: 100%
Locatários: AlmaViva
Tipo dos contratos: Típico

Será realizado um *retrofit* para modernização do imóvel e possibilitar melhores especificações técnicas para atrair bons inquilinos para o empreendimento. O ativo possuirá 18.593 m² após todas as reformas previstas.

RIO DE JANEIRO

✓ MULTIMODAL DUQUE DE CAXIAS

Localização: Duque de Caxias - RJ
ABL: 44.131 m²
Taxa de Ocupação: 74,6%
Participação do FII: 100%
Locatários: BRF, Bracco, Ifco e Infracommerce
Tipo dos contratos: Típicos

Imóvel composto por dois galpões, Galpão A e Galpão B, sendo o Galpão A composto por 4 módulos, com área total construída de 8.016 m², e o Galpão B composto por 18 módulos, com área total construída de 36.115 m²

✓ INTERNATIONAL BUSINESS PARK

Localização: Duque de Caxias - RJ
ABL: 52.040 m²
Área Construída: 1.008 m²
Taxa de Ocupação: 100%
Participação do FII: 100%
Locatário: BRF
Tipo do contrato: Atípico

Imóvel adquirido no formato Sale & Leaseback com a BRF assumindo um contrato atípico de locação de 100% do imóvel com duração de 120 meses. O ativo funciona como estacionamento de carretas anexo ao Multimodal Duque de Caxias, empreendimento também de propriedade do Fundo, onde a BRF é a principal locatária. A área do terreno é de 52.041 m² e, por ser um pátio de carretas, a área construída representa as áreas de suporte e é parte pequena da área total do terreno.

MINAS GERAIS

✓ CENTRO LOGÍSTICO CONTAGEM (CLC)

Localização: Contagem – MG
ABL: 121.749 m² (Galpão + Pátio de Manobras)
Taxa de Ocupação: 100%
Participação do FII: 100%
Locatários: Correios
Tipo dos contratos: Atípico

Contrato na modalidade *Built-to-Suit*. O empreendimento é utilizado como ponto central de recebimento e distribuição de produtos adquiridos em portais de e-commerce, dispondo de toda a infraestrutura de equipamentos necessária para a operação da locatária. A área bruta é composta por (i) área construída de aproximadamente 57.000 m² e (ii) pátio de estacionamento de carretas de 65.000 m² de terreno que pode ser utilizado como potencial para expansão no futuro. A área total do terreno onde se encontra o Imóvel é de 172.838 m².

Fonte: [B3] https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=175649&cvm=true

Locatários do Fundo

MULTIMODAL DUQUE DE CAXIAS

GALPÃO A	LOCATÁRIO	ABL (m²)
Módulo 1	Vago	2.036
Módulo 2	Infracommerce	1.992
Módulo 3	Bracco	1.992
Módulo 4	IFCO	1.995
	ABL Parcial	**8.016 m²**
GALPÃO B	**LOCATÁRIO**	**ABL (m²)**
Módulos 1 a 7	BRF	13.929
Módulo 8	Vago	2.285
Módulo 9 a 15	BRF	13.909
Módulo 16	Vago	1.981
Módulo 17	Vago	1.981
Módulo 18	Vago	2.030
	ABL Parcial	**36.115 m²**
	ABL Total	**44.131 m²**
	ABL Vago	**10.313 m²**
	Vacância	**23,4%**

INTERNATIONAL BUSINESS PARK

PÁTIO	LOCATÁRIO	ABL (m²)
Área Total	BRF	52.040
	ABL Total	**52.040 m²**
	ABL Vago	**0 m²**
	Vacância	**0,0%**

ONE PARK

GALPÕES	LOCATÁRIO	ABL (m²)
Galpão 1, 2, 3	Braskem	58.700
Galpão 4	Cromus Embalagens	11.500
Galpão 5	Metalúrgica Andrômeda	2.650
Galpão 6	Adhex	4.250
Galpão 7	Sherwin-Williams	4.700
	ABL Total	**81.800 m²**
	ABL Vago	**0 m²**
	Vacância	**0,0%**

GALPÃO GUARULHOS

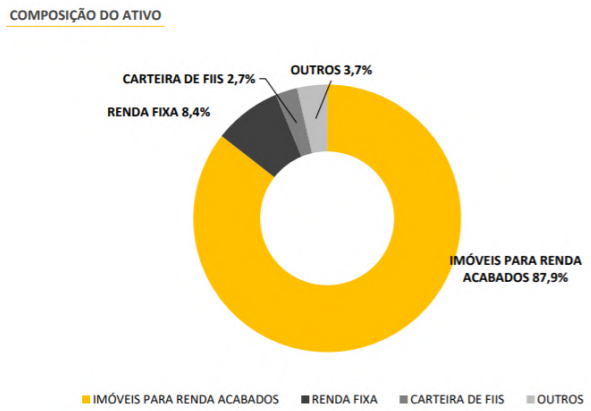
ÁREA	LOCATÁRIO		ABL (m²)
1	Vago		16.398
2	AlmaViva		6.427
		ABL Total	22.825 m²
		ABL Vago	16.398 m²
		Vacância	71,8%

CENTRO LOGÍSTICO CONTAGEM

ÁREA	LOCATÁRIO		ABL (m²)
Galpão	Correios		56.749
Pátio de Manobras	Correios		65.000
		ABL Total	121.749 m²
		ABL Vago	0 m²
		Vacância	0,0%
		ABL Total do Fundo	322.545 m²
		ABL Vago do Fundo	26.711 m²
		Vacância Física	8,3%

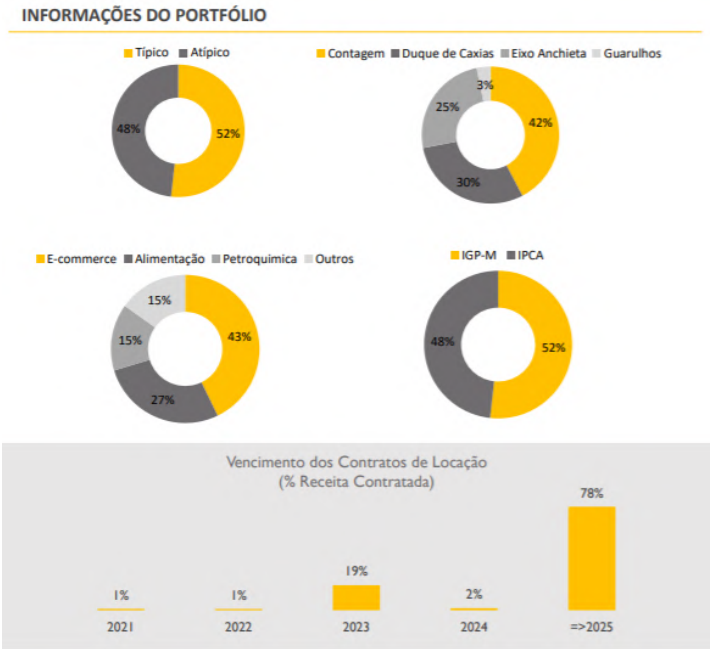
Fonte: [B3] https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=175649&cvm=true

Ativos do Fundo



Fonte: [B3] https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=175649&cvm=true

Informações do Portfólio

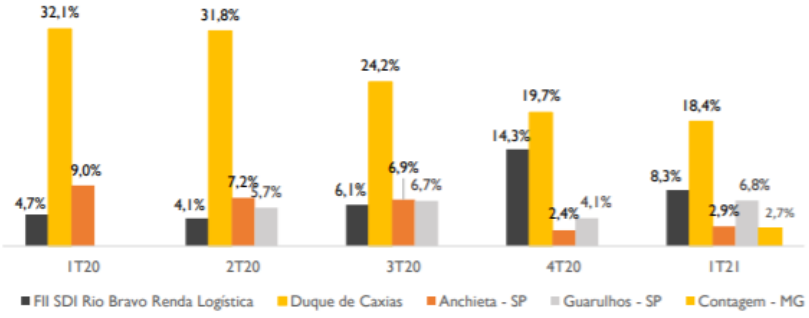


Fonte: [B3] https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=175649&cvm=true

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

Vacância

Comparação entre a vacância do Fundo e o mercado de galpões logísticos em Duque de Caxias/RJ, região da Anchieta/SP, Guarulhos/SP e Contagem/MG no fechamento de cada trimestre. A vacância do fundo é obtida através da razão entre área vaga e área total do FII .



Fonte de Vacância: Buildings.

4.24. Documentos e Informações Incorporados a este Prospecto por Referência

As informações trimestrais e o Informe Anual do Fundo estão disponíveis em: https://riobravo.com.br/fundo/fii-sdi-rio-bravo-renda-logistica (neste website clicar no informe desejado nas seções "Informe Trimestral" ou "Informe Anual". 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=16671412000193

O Administrador se compromete a inserir ou atualizar o presente Prospecto com as informações previstas nos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM nº 400, caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável.

CVM

www.cvm.gov.br (neste website, clicar em "Regulados" na seção "Destaques"; em seguida clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM")", em seguida selecionar "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos de Investimento"; clicar em "Fundos Registrados"; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível "Fundo de Investimento Imobiliario SDI Rio Bravo Renda Logística – FII " e digitar o número informado no terceiro campo; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo "Tipo", na linha do respectivo "Informe Anual Estruturado" ou "Informe Mensal Estruturado" ou "Informe Trimestral Estruturado" o respectivo informe desejado, a opção de download do documento no campo "Ações").

Administrador

https://riobravo.com.br/fundo/fii-sdi-rio-bravo-renda-logistica O Administrador se compromete a inserir ou atualizar o presente Prospecto com as informações previstas nos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM nº 400, caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável.

Identificação dos 5 principais Fatores de Risco inerentes ao Fundo

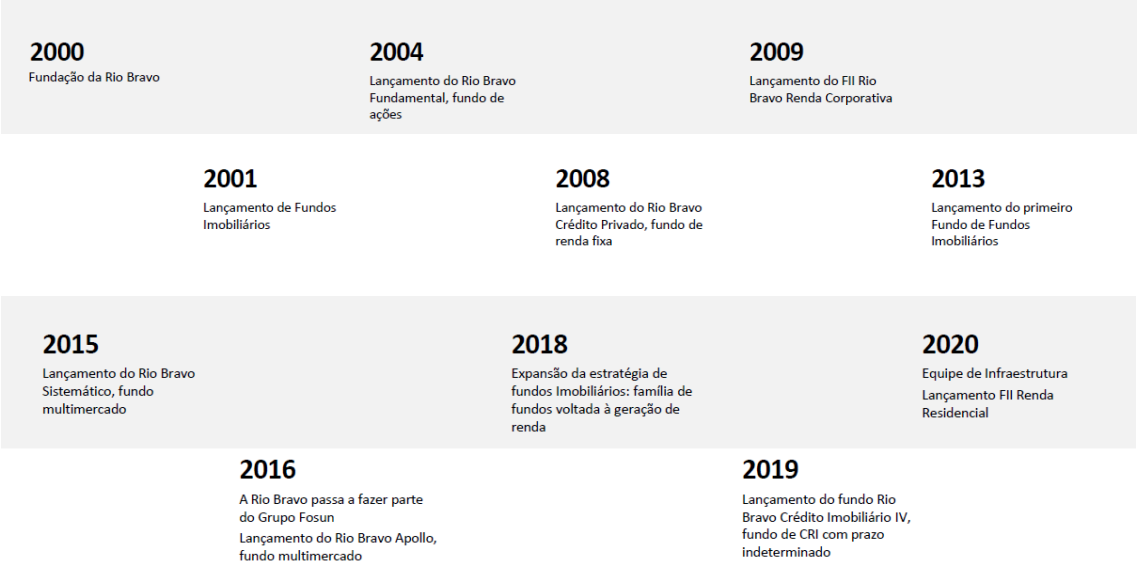
1 - Risco de mercado relativo aos Ativos Imobiliários e aos Ativos de Renda Fixa. – descrito na página 51 deste Prospecto. 2 – Risco de Potencial Conflito de Interesses. – descrito na página 51 deste Prospecto. 3 - Risco de concentração da carteira do Fundo. – descrito na página 50 deste Prospecto. 4 - Riscos relativos às receitas mais relevantes. – descrito na página 50 deste Prospecto. 5 - Riscos relativos à aquisição dos Imóveis Alvo. – descrito na página 51 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

5.1. Administradora e Coordenador Contratado

Fundada em janeiro de 2000, como um administrador de capital de risco no Brasil, a Rio Bravo tornou-se uma empresa de gestão de investimentos diversificada, com forte presença no Brasil.



Em 4 de novembro de 2016, o controle acionário do Grupo Rio Bravo foi adquirido pela Fosun, um dos maiores conglomerados empresariais do mundo. Sendo o primeiro investimento da Fosun na América Latina, o Grupo Rio Bravo integra a rede global de empresas do grupo e faz parte da estratégia de crescimento em mercados emergentes e visa expandir os negócios do grupo nessa região. Em 08 de outubro de 2018, o Branco Central do Brasil aprovou formalmente a aquisição da instituição financeira por pessoa jurídica estrangeira por meio do Ofício 19774/2018-BCB/Deorf/GTSP2, juntamente com a autorização do Excelentíssimo Senhor Presidente da República expedida através do Decreto nº 9.519 de 2 de outubro de 2018.

A diretoria executiva do Grupo Rio Bravo é formada por Paulo André Porto Bilyk, Presidente do Grupo Rio Bravo e Diretor de Investimentos, Gustavo H. B. Franco, Estrategista Chefe, Vanessa Zampolo Faleiros, Diretora de Compliance, Jurídico e Operações, Flavio Pacheco Strunk, Diretor Financeiro e de Risco, Evandro Buccini, Diretor de Gestão.

Atualmente, o Grupo Rio Bravo possui mais de R$12,5 bilhões de ativos sob sua gestão/administração em fundos de investimento. As estratégias de investimentos do Grupo Rio Bravo compreendem cinco áreas: Renda Fixa/Crédito, Renda Variável, Fundos Imobiliários, Private Equity e Multi Assets/Portfólios.

A Rio Bravo é uma gestora de Fundos Imobiliários e administradora independente de fundos imobiliários. O Grupo Rio Bravo atua na estruturação, administração e gestão de mais de 20 fundos imobiliários, que possuem em sua carteira ativos como Edifícios Comerciais, Agências bancárias, Centros Comerciais, Hotéis, Shopping Centers, imóveis destinados ao setor de varejo, saúde, indústria e logística.

A Rio Bravo atua na estruturação, distribuição, administração e gestão de fundos imobiliários, tendo realizado mais de 40 operações como estruturação de fundos, realização de ofertas públicas e operações de incorporação de fundos nos últimos 10 anos. Possui uma equipe qualificada, com gestores e administradores com expertise somada de décadas no mercado financeiro e de fundo imobiliário.

Equipe

Paulo Bilyk – Chief Executive Officer e Presidente do Conselho de Administração:

Paulo A. P. Bilyk é o *Chief Executive Officer* da Sociedade e Presidente do Conselho de Administração da Rio Bravo, além de ter sido um dos sócios fundadores da empresa.

Anteriormente, Paulo foi sócio e diretor executivo do Banco Pactual (atualmente BTG Pactual), onde dirigiu o departamento de finanças corporativas. Dentre suas atividades, Paulo assessorou grandes e médias empresas no Brasil em aquisições e vendas de ativos, operações de mercados de capitais e reestruturações de dívidas.

Antes do Pactual, trabalhou de 1987 a 1989 na área de operações internacionais da Itautec Informática, uma das principais empresas na área de sistemas de informação no Brasil, lidando com assuntos relacionados ao Departamento de Comércio norte-americano e participando da equipe que deu início a uma joint venture da empresa com a IBM para a comercialização do sistema AS/400 no Brasil.

Paulo Bilyk formou-se em administração pública pela Fundação Getúlio Vargas de São Paulo, em 1988, e concluiu seu mestrado pela Fletcher School of Law and Diplomacy em 1992.

Gustavo H. B. Franco - Estrategista-chefe:

Gustavo H. B. Franco é o estrategista-chefe da Rio Bravo, presidente do conselho de administração e um dos sócios fundadores.

Foi presidente do Banco Central do Brasil entre agosto de 1997 e janeiro de 1999, tendo sido, nos 4 anos anteriores, diretor da Área Internacional do Banco Central e Secretário Adjunto de Política Econômica do Ministério da Fazenda. Durante o período em que esteve no serviço público, Gustavo teve participação central na formulação, operacionalização e administração do Plano Real.

Conduziu diretamente a operação dos mercados, negociações financeiras internacionais (Plano Brady, acordo com o FMI em 1998), lançamentos de bônus da República, reestruturações bancárias (PROES, PROER, privatizações) e aspectos regulatórios próprios das atividades de bancos centrais.

De 1986 a 1993, Gustavo foi professor e pesquisador do Departamento de Economia da Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro - atividade que retomou em 2004 - e foi consultor de diversas organizações internacionais, de órgãos do governo federal, de Estados e do Município do Rio de Janeiro, bem como de várias empresas privadas nacionais e estrangeiras. Também foi professor visitante e fellow na University of California Los Angeles, Stanford e Harvard.

Gustavo é membro do conselho de administração do Banco Daycoval, mantém atividade acadêmica (aulas e pesquisas) e escreve regularmente para jornais e revistas. Tem 10 livros publicados e mais de uma centena de artigos em revistas acadêmicas.

Seus escritos podem ser encontrados em sua home page: www.econ.puc-rio.br/gfranco

É bacharel (1979) e mestre (1982) em economia pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC/RJ) e PhD (1986) pela Harvard University.

Vanessa Faleiros – Diretora de *Compliance,* Jurídico e Operações

Vanessa Zampolo Faleiros atua como Diretora de Compliance, Jurídico e Operações do Grupo Rio Bravo, sendo responsável pelas áreas de Controladoria Estatutária e Gerencial, Compliance, Jurídico, Back Office, IT, Administrativo e Documentação.

Vanessa formou-se em Direito pela Universidade de São Paulo - USP (2005) e desde então seguiu complementando sua formação acadêmica através de programa de MBA Executivo, Insper (2015).

Antes de integrar o Grupo Rio Bravo, Vanessa atuou como Advogada em grandes escritórios e Instituições financeiras (Unibanco, Levy & Salomão Advogados, Vaz Barreto Shingaki e Oioli Advogados), totalizando uma experiência de 10 anos, até ingressar em 2014 o Grupo Rio Bravo e, posteriormente assumir em 2018 o Cargo de Diretora no Grupo.

Evandro Buccini – Diretor de Gestão

Evandro Gambra Buccini atua como Diretor de Investimentos sendo responsável pelas áreas de Gestão de Multi Assets e Portfólio, Renda Fixa e Crédito e Renda Variável.

Evandro formou-se em Economia pela Universidade de São Paulo - USP (2010) e desde então seguiu complementando sua formação acadêmica através de programa de pós graduação em Economia, Università Commerciale Luigi Bocconi - Milão - Itália (2010).

Integrou o Grupo Rio Bravo, como estagiário em 2008 onde construiu sua carreira, até assumir o Cargo de Diretor de Gestão.

5.1. Coordenador Líder

Breve Histórico do Coordenador Líder

O BTG Pactual é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com escritório na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ, inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45.

O BTG Pactual foi fundado em 1983 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Nos 13 (treze) anos seguintes, a empresa expandiu-se consideravelmente, com foco nas áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões & aquisições, wealth management, asset management e sales and trading (vendas e negociações).

Em 2006, o UBS A.G., instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A., associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo grupo BTG Investments, formando o BTG Pactual. Em dezembro de 2010, o Banco emitiu US$ 1,8 bilhão em capital para um consórcio de respeitados investidores e sócios, representando 18,65% (dezoito inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) do BTG Pactual.

Nos anos 2011 e 2012, o BTG Pactual adquiriu uma participação de 37,64% (trinta e sete inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) no Banco Pan Americano, bem como adquiriu as corretoras Celfin, no Chile, que também opera no Peru e na Colômbia e a Bolsa y Renta, na Colômbia, fazendo-se mais presente na América Latina.

A área de Debt Capital Markets (DCM) do BTG Pactual é uma área relevante para o banco. Assessorou instituições públicas e privadas nos mercados de capitais de renda fixa, nos diferentes mercados locais onde o BTG Pactual atua, através da emissão de debêntures, notas promissórias, certificados de recebíveis imobiliários, fundos de investimentos imobiliários ou fundos de investimento em direitos creditórios. DCM também atua no mercado internacional, através da emissão de bonds. Além disso, DCM auxilia empresas em processo de renegociação de termos e condições de dívidas em ambos os mercados.

O DCM do BTG Pactual possui um modelo de negócios diferenciado, com plataforma integrada com outras áreas do banco. Cobre desde o processo de estruturação e investor education, até o comprometimento do BTG Pactual em atuar como formador de mercado no mercado secundário das transações. Serviços estes com forte suporte das áreas de Research de Renda Fixa (líder segundo a revista Institutional Investor) e de Sales & Trading localizadas em Nova Iorque, Londres, Hong Kong, Santiago e São Paulo.

Em 2015, o BTG Pactual participou de 36 (trinta e seis) operações, totalizando um volume de R$3,9 bilhões distribuídos no mercado local, ocupando a 3ª posição no ranking de distribuição consolidado da ANBIMA

e 2º lugar no ranking de distribuição de longo prazo com 12,8% e 16,5% do market share, respectivamente. Neste ano, destacamos as operações de Cielo (R$ 4,6 bilhões), Ecorodovias Infraestrutura (R$600 milhões), DASA (R$400 milhões), EDP (R$ 892 milhões), AES Tietê (R$ 594 milhões) e o CRI da 108ª Emissão da RB Capital lastreado em créditos imobiliários devidos por e garantidos por empresas do grupo Iguatemi.

Em 2016, o BTG Pactual distribuiu o volume de R$1,9 bilhões em 28 (vinte e oito) operações. Destacam-se nesse período a emissão de debêntures de infraestrutura da TCP-Terminal de Contêiners de Paranaguá, no volume de R$590 milhões, da EDP, no volume de R$250 milhões, e da CTEEP, no volume de R$148 milhões, as Notas Promissórias de Eletrosul e Energia dos Ventos, no montante de R$250 milhões e R$100 milhões, respectivamente, e o CRI lastreado em créditos imobiliários da Iguatemi, no volume de R$275 milhões.

Em 2017, o BTG Pactual classificou-se na 3ª posição em volume no ranking de renda fixa de longo prazo, com R$1,8 bilhões distribuídos em 14 operações. Destacamos a participação como coordenador único na Oferta de FIDC da Eletrosul no volume de R$690 milhões, das Debêntures de Triangulo do Sol e MRV, no volume de R$110 milhões e R$750 milhões, respectivamente, e das Debêntures de Infraestrutura de Energia dos Ventos e Transmissora Sul Litorânea no volume de R$100 milhões e R$150 milhões, respectivamente.

Em 2018, o BTG Pactual classificou-se na 3ª posição em volume de renda fixa de longo prazo, com R$7,2 bilhões distribuídos em 30 operações. Destacam-se, nesse período, a emissão de debêntures de infraestrutura da Pirapora Solar Holding no volume de R$220 milhões, a emissão de duas debêntures da Lojas Americanas, como coordenador líder, no volume de R$1 bilhão cada, a Oferta de FIDC da Lojas Quero-Quero, também como coordenador único, no volume de R$ 300 milhões, a emissão de Debêntures da Intervias, no volume de R$800 milhões, a emissão de Debêntures da Iguatemi, como coordenador único, no volume de R$395 milhões, a emissão de Debêntures da Celeo Redes Transmissão, como coordenador líder, no volume de R$565 milhões e a emissão de Debêntures da Movida, como coordenador único, no volume de R$ 600 milhões.

Em 2019, o BTG Pactual atuou como coordenador em 54 operações de renda fixa distribuindo um volume de R$ 14,7 bilhões. Destacam-se, nesse período, a emissão de debêntures de infraestrutura da Rota das Bandeiras no volume de R$2,2 bilhões, da Rumo no volume de R$1,1 bilhões, a emissão de debêntures de Regis Bittencourt no volume de R$1,7bilhões, as debêntures de Natura no volume de R$1,57 bilhões e o FIP de infraestrutura de PERFIN APOLLO no volume de R$1,4 bilhões. Destaca-se que o BTG Pactual exerceu a função de Coordenador Líder em aproximadamente 80% das transações coordenadas nos últimos 24 meses.

Em 2020, o BTG Pactual atuou como coordenador em 59 operações de renda fixa, estruturando um volume total de R$ 22,6 bilhões. Destacam-se, nesse período a emissão de debêntures da Aegea (R$ 305 milhões), da Sabesp (R$ 1,45 bilhões), da Rumo (R$800 milhões), das Lojas Americanas (R$ 500 milhões), emissão de CRAs lastreados em recebíveis da Minerva (R$ 600 milhões), CRAs lastreados em recebíveis da Vamos Locação (R$ 500 milhões), da Ecorodovias Concessões e Serviços (R$ 1 bilhão), da Paranaguá Saneamento (R$ 259 milhões), da Usina Termoelétrica Pampa Sul via ICVM 400 (R$ 582 milhões) e via 476 (R$ 340 milhões), do FIP de infraestrutura Proton Energy (R$ 470,4 milhões), das debêntures de infraestrutura via ICVM 400 (R$ 948 milhões), da B3 (R$ 3,55 bilhões), das debêntures da AETE do grupo Alupar (R$ 130 milhões), do FIP de infraestrutura Dividendos (R$ 826,9 milhões), das debêntures da CCR (R$ 960 milhões), das debêntures da CTEEP (R$ 1,6 bilhões).

5.2. Cogestoras

Rio Bravo Investimentos Ltda.

A Rio Bravo é uma gestora de investimentos independente fundada em 2000 e, atualmente, possui sob gestão cerca de R$12,5 bilhões divididos em cinco estratégias: Crédito/Renda Fixa, Renda Variável, Fundos Imobiliários, Private Equity e Multi-Assets/Portfólios.

O Grupo Rio Bravo atua na estruturação, administração e gestão de mais de 20 fundos imobiliários, que possuem em sua carteira ativos como Edifícios Comerciais, Agências bancárias, Centros Comerciais, Hotéis, Shopping Centers, imóveis destinados ao setor de varejo, saúde, indústria e logística. Os fundos imobiliários são produtos impulsionados por uma legislação própria e um tratamento fiscal diferenciado, que beneficia o pequeno investidor pessoa física ao poder investir em grandes empreendimentos imobiliários com um investimento inicial baixo. O trabalho exercido pela estratégia envolve a prospecção, estruturação e emissão de novos fundos, bem como a administração e gestão de fundos existentes, exercendo uma posição ativa na alocação dos recursos. A visão fundamentalista do Grupo Rio Bravo é aplicada também nesta estratégia, priorizando ativos imobiliários de longo prazo que primam pelo retorno, segurança e estabilidade.

A estratégia de Fundo de Fundos geria, até Abril de 2021, um total de R$487 milhões que estão divididos em três veículos: Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos, Caixa Rio Bravo Fundo de Fundos II e Rio Bravo Fundo de Fundos.

Modelo de Gestão

O processo de gestão de investimento é divido em quatro etapas, as quais envolvem o acompanhamento dos fundos, análises quantitativas, análises qualitativas e a montagem do portfólio.

No cerne das análises devem estar a solidez dos locatários, bem como a localização dos imóveis e suas características técnicas, fatores que serão fundamentais para a geração de renda no longo prazo. O time e a gestora também são cruciais na seleção, dado que as decisões de investimentos são tomadas por ela, com o apoio das áreas de suporte, fundamentais para o bom funcionamento dos produtos, e podem ser apontados como importantes fatores na avaliação.

A gestora realiza uma análise minuciosa do histórico e performance dos fundos, além da liquidez, patrimônio líquido, pares de mercado e pulverização dos investimentos e receitas através dos ativos detidos pelo fundo. Os fundamentos dos ativos presentes no fundo são estudados, seguida por uma visita à gestora para conhecer a equipe e o gestor responsáveis pela operação diária dos ativos, com o objetivo de avaliar o processo de investimento, gestão de riscos, o perfil da equipe de gestão e outros fatores.

Os fundos que a gestão tem interesse em investir são alvo do processo scorecard:

No processo são **analisados de maneira profunda cinco critérios**, cada um possuindo um peso decidido através de um comitê. Todos os critérios são quantificados através de **notas que vão de 1 a 10**, e caso seja atribuída uma nota abaixo de 2 para algum dos critérios, o fundo não pode ser levado ao comitê para ser investido. A média ponderada das notas de cada um dos critérios é utilizada como uma nota global para o fundo. Ela é **apresentada ao comitê** de investimento e é **revisada** a cada um ano.

Após a aprovação de Investimento, as teses são classificadas no portfólio como tática, estratégica ou *high yield.*

O portfólio é constantemente revisado com o objetivo de aproveitar as melhores oportunidades e adequá-lo à visão macroeconômica da equipe de gestão:

Tellus [ii]

A Tellus é uma gestora de investimentos 100% focada em ativos imobiliários. A empresa foi fundada em 2008 pelos sócios da SDI Desenvolvimento Imobiliário, incorporadora que iniciou suas atividades em 1974 e desde então vem atuando nos principais mercados brasileiros. Em novembro de 2019 mudou seu nome para Tellus, reforçando sua independência como gestor, ao mesmo tempo mantendo o DNA de desenvolvedor de ativos imobiliários que conta com uma grande experiência aliada à uma extensa rede de relacionamentos.

A Tellus em toda sua história já investiu mais de R$ 3,5 bilhões em mais de 20 empreendimentos imobiliários.

A Tellus conta com uma equipe, com expertise diversa. Todo time da Tellus é alinhado com o propósito de melhorar, com soluções inteligentes, a vida de todos os envolvidos em nossos investimentos imobiliários.

Senior Team da Tellus

André de Abreu Pereira

É sócio e um dos fundadores da Tellus e SDI Administração de Bens. Ele é o CEO e responsável pela gestão de riscos, com experiência no segmento imobiliário, tendo participado e investido mais de R$ 3,0 bilhões.

Formado em administração de empresas pela Escola Superior de Propaganda e Marketing (ESPM) e é alumini do OPM 45 da Harvard Business.

[ii] [ii] http://www.tellus.com.br/sobre-a-tellus/

João Paulo Germanos

Sócio, CFO e responsável pela gestão dos fundos da TELLUS .

Possui 22 anos de experiência no mercado financeiro, foi sócio na Sastre Gestão de Patrimônio tendo atuado em Single Family Office, wealth e asset management, na área de investimentos e como gestor.

Engenheiro Civil, formado pela Poli -USP, com especialização em Negócios Imobiliários pela FAAP e MBA em Portfólio Management pelo IBMEC-SP.

Daniel Takase

Sócio da TELLUS e responsável pela originação, estruturação e execução de investimentos em ativos corporativos e de uso misto.

Atua a mais de 20 anos no mercado imobiliário, atuando diretamente com aquisições, novos negócios, parcerias e como o gestor comercial das locações e venda dos ativos corporativos, em diversas empresas.

Ana Beatriz B. Verri Zan

Atua no mercado financeiro desde 2001.

Forte experiência em operações estruturadas, sindicalização e distribuição de fundos. Tendo atuado em diversas instituições financeiras, tais como Itaú Unibanco, ABC Brasil e Banco Votorantim, e na Integral Investimentos - Asset.

Formada em Engenharia de Alimentos, pela Mauá-IMT, com pós graduação em administração, pela FGV, Executive Education – INSEAD e MBA em Finanças corporativas pela FGV.

Douglas Vulcano Medeiros

Responsável pela originação, estruturação desenvolvimento e locação dos investimentos logísticos na TELLUS.

Possui mais de 10 anos de experiência no mercado imobiliário, atuando diretamente na área de aquisições, novos negócios e gestão de fundos imobiliários. Bacharel em engenharia civil pela UNICAMP e possui MBA pela Escola Politécnica da USP.

Leonardo Mello

Atua na originação, estruturação, execução e locação dos investimentos logísticos na Tellus.

Possui mais de 8 anos de experiencia no mercado imobiliairio, sendo dois deles dedicados à inteligência de mercado e monitoramento de Condomínios Logísticos na Cushman & Wakefield e Colliers International, também dedicou-se por 6 anos em oportunidades de negócios logísticos e industriais em todo o Brasil em empresas como Newmark Knight Frank e Colliers International.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. DOS CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO

Nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/05/2014, os Investidores e Cotistas que vierem a subscrever as Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras deverão arcar com os Custos da Oferta, não havendo ônus para os Cotistas existentes (exceto na hipótese de exercício do Direito de Preferência e no Direito de Subscrição de Sobras, em que os Cotistas subscritores incorrerão nos custos em igualdade de condições com os demais Investidores).

Cada Investidor pagará pela subscrição e integralização de cada Cota o Preço por Emissão, que equivale ao Preço por Cota somado ao Custo Unitário de Distribuição de R$3,86 (três reais e oitenta e seis centavos) por Cota.

Caso os recursos decorrentes do Custo Unitário de Distribuição não sejam suficientes para cobrir as despesas e custos da presente Oferta, que poderá incluir, entre outros custos relacionados à Oferta, (a) comissão de coordenação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente; sendo certo que caso após a Data de Liquidação da Oferta seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos nos itens "(a) e (b)" acima, a Administradora deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos relacionados à Oferta, incluindo os previstos nos itens "(a) a (g)" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

Todas as despesas e custos da presente Oferta que venham a ser pagos pelo Coordenador Líder ou pelo Coordenador Contratado antes da Liquidação da Oferta serão reembolsados ao Coordenador Líder e ao Coordenador Contratado com recursos decorrentes do Custo Unitário de Distribuição pagos pelos Investidores e pelos Cotistas que tenham exercido no Direito de Preferência e no Direito de Subscrição de Sobras ou adquirido Cotas no âmbito da Oferta.

O Fundo não arcará com os custos da Oferta.

6.1. Demonstrativos dos Custos da Distribuição

Abaixo segue descrição dos custos relativos à Oferta, que serão de responsabilidade dos Investidores e dos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência e seu Direito de Subscrição de Sobras:

Custos da Distribuição	**Montante (R$) (*)**	**% sobre o total da Oferta (**)**
Apresentação (*Roadshow*) e Impressão de Prospectos	25.000,00	0,010
Taxas de Análise B3	12.354,69	0,005
Comissão de Estruturação(***)	2.880.029,39	1,164
Tributos de Estruturação	307.606,90	0,124
Comissão de Distribuição (****)	5.280.053,88	2,134
Tributos de Distribuição	563.945,99	0,228
Taxa de Liquidação B3	84.000,86	0,034
Assessores Legais	85.000,00	0,034
Despesas Gerais	5.000,00	0,002
Taxa para Registro na CVM	317.314,36	0,128
Total dos Custos	**9.560.306,06**	**3,983**

(*) Valores com arredondamento de casas decimais. Não há valores relativos a tributos incidentes sobre os custos de remuneração das Instituições Participantes da Oferta a serem arcados pelos Investidores ou pelos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras.

(**) Percentuais estimados com arredondamento de casas decimais, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas.

(***) A Comissão de Estruturação será devida sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas. Uma parcela da Comissão de Estruturação será repassada pelo Coordenador Líder à Rio Bravo, em contrapartida a sua atuação na estruturação da Oferta.

6.2. Custo Unitário de Distribuição

Considerando as despesas da Oferta elencadas na tabela acima, o Custo Unitário de Distribuição aproximado de distribuição é de R$ 3,86 (três reais e oitenta e seis centavos) por Cota, o que significa aproximadamente 3,98% (três inteiros e noventa e oito centésimos por cento) do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Volume Total da Oferta de R$ 240.002.448,97 (duzentos e quarenta milhões, dois mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e noventa e sete centavos). Ressalta-se que para o cálculo dos percentuais foi considerado o Preço por Cota equivalente a R$ 97,01(noventa e sete reais e um centavo), auferido nos termos do item (a) do item 4.10. do Regulamento.

Considerando o descrito acima, a integralização dos recursos captados com a Oferta no Fundo será líquida dos custos supracitados. Desta forma, observa-se que, apesar do Preço por Cota ser equivalente a R$ 97,01 (noventa e sete reais e um centavo), considerando a hipótese de ser atingido o Volume Total da Oferta, a expectativa do valor patrimonial, por Cota, será de aproximadamente R$ 99,43 (noventa e nove reais e quarenta e três centavos).

6.3. Contrato de Garantia de Liquidez

Até o momento não foi celebrado contrato para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário, sendo que a Administradora do Fundo poderá realizar a contratação caso entenda necessário após o início das negociações, devendo observar a regulamentação vigente quanto a sua operacionalização e remuneração.

7. TRIBUTAÇÃO

Com base na legislação em vigor no brasil na data deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos fundos de fundos de investimento imobiliário e aos titulares de suas cotas e não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários envolvidos nos investimento nas Cotas. Alguns titulares de Cotas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste prospecto para fins de avaliar o investimento no fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto cotista do fundo.

7.1. Regras de Tributação do Fundo

O disposto nesta Seção foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas do Fundo devem consultar seus próprios assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

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

Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à tributação pelo Imposto de Renda, desde que o Fundo não aplique 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% das Cotas.

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% 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).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável se sujeitam à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.

Na Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20%. Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei nº 8.668/1993.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas, observados certos requisitos.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 95% 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.

IOF/Títulos

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

Não será aplicada a alíquota de 0% 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.

7.2. Tributação aplicável aos Investidores

De acordo com razoável interpretação da legislação e regulamentação acerca da matéria em vigor nesta data, e a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo, como regra geral, é a apresentada a seguir.

IOF/Títulos

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% 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%, 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%. 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%, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto de Renda

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

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.

Cumpre ressaltar 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 e/ou Investidor pessoa física, cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista e/ou Investidor seja titular de menos de 10% do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 Cotistas. Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("RFB") nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições para a referida isenção do Imposto de Renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

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.

Cotistas do Fundo Residentes no Exterior*:* Os ganhos de capital auferidos por cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 4.373 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei nº. 9.430/96, 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%, nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15. No entanto, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista e/ou Investidor pessoa física, cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Cotista e/ou Investidor seja titular de menos de 10% do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 Cotistas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

8.1. Taxa de Administração

Pelos serviços de administração, o Fundo pagará uma taxa de administração correspondente a 0,84% (oitenta e quatro centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, com remuneração mínima mensal de R$ 80.000,00 (oitenta mil reais) das 02 (duas) aquela que for maior, corrigida anualmente pelo IGPM-FGV desde a data de constituição do Fundo, calculada e provisionada todo Dia Útil à base 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos) ("**Taxa de Administração**").

A Taxa de Administração será paga pelo Fundo mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à sua apuração e provisionamento, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, sendo que as remunerações das Gestoras também estão incluídas na Taxa de Administração, conforme estabelecido nos respectivos contratos de gestão.

Como faculdade exclusiva da Instituição Administradora, no caso de a Condição Precedente para Utilização de Capital Autorizado (conforme definida no artigo 4.11.3. do Regulamento) for satisfeita e, eventualmente, novo volume de Cotas for emitido por meio do Capital Autorizado para a subsequente distribuição ao mercado ("**Oferta de Distribuição de Cotas do Capital Autorizado**"), a Administradora poderá, por mera liberalidade das Gestoras e mediante prévia orientação destas à Administradora neste sentido, conceder ao Fundo um desconto temporário sobre o valor devido pelo Fundo à título de Taxa de Administração, representado conforme o cálculo estabelecido abaixo ("**Desconto Temporário**"), podendo este ser aplicado:

(a) a partir da data-limite, conforme oportunamente estabelecida e comunicada aos Cotistas através da publicação de fato relevante pela Administradora para integralização das Cotas do Fundo subscritas pelos Cotistas e/ou demais investidores no âmbito da respectiva Oferta de Distribuição de Cotas do Capital Autorizado; e

(b) até a data em que parcela igual ou superior a 75% (setenta e cinco por cento) do volume total captado pelo Fundo no âmbito da referida Oferta de Distribuição de Cotas do Capital Autorizado esteja, efetivamente, aplicada em Ativos Imobiliários ("**Período de Desconto**"). Para tanto, o Desconto Temporário será estabelecido em reais (R$), e calculado de acordo com a seguinte fórmula e condições estabelecidas abaixo:

$$Desconto\ Temporário = (VT - VTAI)\ x\ \frac{\%\ Gestão}{12}$$

Onde:

VT = Valor total subscrito e integralizado em reais (R$) pelos Cotistas no âmbito da respectiva Oferta de Distribuição de Cotas do Capital Autorizado;

VTAI = Valor total subscrito e integralizado em reais (R$) pelos Cotistas no âmbito da respectiva Oferta de Distribuição de Cotas do Capital Autorizado e que tenha sido, ainda, efetivamente aplicado em Ativos Imobiliários; e

% Gestão = Parcela da Taxa de Administração destinada à remuneração das Gestoras pela prestação de serviços de gestão da carteira do Fundo parcela esta representada pelo percentual anual aplicável sobre o valor de mercado do Fundo então acordado entre Fundo e Gestoras, conforme estabelecido no respectivo contrato de prestação de serviços celebrado entre o Fundo e as Gestoras.

O Desconto Temporário será calculado mensalmente, à base de 1/12 (um inteiro e doze avos), sendo subtraído do valor mensal devido pelo Fundo à Administradora à título de Taxa de Administração.

Administradora divulgará fato relevante ao mercado tanto na data de início (inclusive) quanto na data de término (inclusive) do Período de Desconto, informando acerca da aplicação do Desconto Temporário, conforme o caso. Após o término do Período de Desconto, nenhum valor a título de desconto será subtraído da Taxa de Administração, devendo esta ser paga integralmente pelo Fundo, nos exatos termos previstos nesta seção do Prospecto.

Caberá à Administradora a escolha dos critérios para precificação das Cotas que sejam objeto de Oferta de Distribuição de Cotas do Capital Autorizado dentre os seguintes: (a) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; ou (b) o valor de mercado das Cotas até então emitidas pelo Fundo, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão.

Caberá ao auditor independente responsável pela auditoria das demonstrações financeiras do Fundo analisar os cálculos elaborados pela Administradora, relativos aos correspondentes registros contábeis e cada um dos pagamentos de Taxa de Administração efetuados, de forma a opinar sobre tais fatos nos pareceres relativos às demonstrações financeiras do Fundo.

A Administradora é responsável pelas despesas com remuneração de seus funcionários ou prepostos decorrentes de contratação não específica para a administração do Fundo. Todas as demais serão debitadas do Fundo, conforme disposto no Regulamento.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda ao montante total da Taxa de Administração.

O Fundo não possui taxa de performance.

As remunerações do Custodiante, caso seja contratado, e do Auditor Independente serão definidas nos respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o Fundo, sendo que estas poderão ser verificadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Remuneração do Escriturador

A Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. presta os serviços de escrituração das cotas do Fundo, sendo que a remuneração por referidos serviços está compreendida na Taxa de Administração.

8.2. Taxa de Custódia

O Fundo não possui instituição custodiante contratada, tendo em vista que o Fundo investe majoritariamente em Imóveis Alvo e não possui valor inferior a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido investido em ativos financeiros, nos termos do artigo 28, parágrafo 3º do Instrução CVM 472.

9. INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES, RELACIONAMENTOS E POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE

9.1. Informações sobre as Partes

Administradora:

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, conjunto 32 - CEP 04551-065, Vila Olímpia, São Paulo – SP
At: Paulo Bilyk
Tel.: 11 3509-6600
E-mail: fiisdi@riobravo.com.br
Website: www.riobravo.com.br (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse https://riobravo.com.br/fundo/fii-sdi-rio-bravo-renda-logistica)

Coordenador Líder:

BANCO BTG PACTUAL S.A.
Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Torre Corcovado, Botafogo
CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ
At.: Daniel Vaz / Departamento Jurídico
Tel.: + 55 (11) 3383-2000
E-mail: ol-legal-ofertas@btgpactual.com
Website: https://www.btgpactual.com/investment-bank (neste *website* clicar em "Mercado de Capitais - Download" depois em "2021", procurar "Distribuição Pública de Cotas da Sexta Emissão do Fundo de Investimento Imobiliario SDI Rio Bravo Renda Logística – FII" e então acessar "Prospecto Definitivo", após divulgado)

Coordenador Contratado:

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, conjunto 32 - CEP 04551-065, Vila Olímpia, São Paulo – SP
At: Sra. Daiana Pires
Tel.: (11) 3509-6600
E-mail: institucionais@riobravo.com.br
Website: www.riobravo.com.br (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse https://riobravo.com.br/fundo/fii-sdi-rio-bravo-renda-logistica)

Gestoras:

RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.
Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, conjunto 32 - CEP 04551-065, Vila Olímpia, São Paulo – SP
At.: Sra. Anita Spichler Scal
Tel.: (11) 3509-6600
E-mail: institucionais@riobravo.com.br
Website: www.riobravo.com.br

TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2055, conjunto 42, 4º andar
São Paulo – SP, CEP: 01452-001
Tel.: (11) 4280-4300
E-mail: ri@tellus.com.br
Website: http://www.tellus.com.br/

Assessor Legal

NFA ADVOGADOS
Rua Olimpíadas 134 9º andar
Vila Olímpia São Paulo 04551-000
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 últimos 3 (três) exercícios sociais do Fundo:

ERNST & YOUNG TERCO AUDITORES INDEPENDENTES S.S.
Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 7º andar, Torre Norte, Vila Nova Conceição
CEP 04543-011 – São Paulo – SP
At.: Fabiana Mattiello
Site: www.ey.com/BR/pt
Central de atendimento: (11) 2573-4541

9.2. Relacionamento entre as Partes

Relacionamento da Administradora com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, a Administradora (a qual também figura como Coordenador Contratado da Oferta) não possui nenhum relacionamento comercial com o Coordenador Líder além daqueles decorrentes da presente Oferta e de sua atuação como contrapartes de mercado.

Caso, no futuro, a Administradora venha a contratar o Coordenador Líder para prestar serviços distribuição de valores mobiliários de um novo fundo sob sua administração, tal novo relacionamento será objeto de contratos específicos a serem celebrados entre o Coordenador Líder e tal fundo, representado pela Administradora. As responsabilidades e remuneração do Coordenador Líder estabelecidos para tal fundo de investimento serão definidos de uma forma individualizada, com base nas características específicas de tal fundo, sendo, portanto, independentes de eventual relacionamento então já mantido entre o Coordenador Líder e a Administradora.

Relacionamento da Administradora com a Rio Bravo Investimentos Ltda.

O Administrador (a qual também figura como Coordenador Contratado da Oferta) possui vínculo societário com a Rio Bravo Investimentos Ltda., tendo em vista que estão sob o controle comum do Grupo Rio Bravo.

A Rio Bravo Gestora firmou contrato com a Administradora, em nome do Fundo, relativo à prestação de serviços de gestão da carteira do Fundo cujo prazo de vigência corresponde ao prazo de duração do Fundo. A remuneração da Rio Bravo Investimentos Ltda. está contida na Taxa de Administração estabelecida no Regulamento.

Na data deste Prospecto, a Rio Bravo Investimentos Ltda. presta serviço de gestão de carteira para outros fundos sob administração da Administradora, sendo que os termos e condições firmados com cada um dos referidos Fundos levam em consideração as características específicas de cada Fundo.

Caso, no futuro, a Administrador venha a contratar a Rio Bravo Investimentos Ltda. para prestar serviços de gestão de carteira de um novo fundo sob sua administração, tal novo relacionamento será objeto de contratos específicos a serem celebrados entre a Rio Bravo Investimentos Ltda. e tal fundo, representado pela Administradora. As responsabilidades e remuneração da Rio Bravo Investimentos Ltda. estabelecidos para tal fundo de investimento serão definidos de uma forma individualizada, com base nas características específicas de tal fundo, sendo, portanto, independentes dos relacionamentos então já mantidos entre a Rio Bravo Investimentos Ltda. e a Administradora.

Na data deste Prospecto, não existem entre a Rio Bravo Investimentos Ltda. e a Administradora, outras relações comerciais relevantes além das acima descritas.

Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco” em Especial o Fator de Risco “Risco de Potencial Conflito de Interesse” na página 51 do Prospecto.

Relacionamento da Administradora com a Tellus Investimentos

Na data deste Prospecto, a Administradora (a qual também figura como Coordenador Contratado da Oferta) não possui nenhum relacionamento comercial com o Tellus Investimentos além daqueles decorrentes dos serviços prestados ao Fundo e de sua atuação como contrapartes de mercado.

Caso, no futuro, a Administradora venha a contratar a Tellus Investimentos para prestar serviços de gestão de carteira de um novo fundo sob sua administração, tal novo relacionamento será objeto de contratos específicos a serem celebrados entre a Tellus Investimentos e tal fundo, representado pela Administradora. As responsabilidades e remuneração da Tellus Investimentos estabelecidos para tal fundo de investimento serão definidos de uma forma individualizada, com base nas características específicas de tal fundo, sendo, portanto, independentes de eventual relacionamento então já mantido entre a Tellus Investimentos e a Administradora.

Relacionamento do Coordenador Líder com a Rio Bravo Investimentos Ltda.

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder não possui nenhum relacionamento comercial com a Rio Bravo Investimentos Ltda. além daqueles decorrentes da presente Oferta e de sua atuação como contrapartes de mercado.

Caso, no futuro, a Rio Bravo Investimentos Ltda. venha a contratar o Coordenador Líder para prestar serviços distribuição de valores mobiliários de um novo fundo sob sua gestão, tal novo relacionamento será objeto de contratos específicos a serem celebrados entre o Coordenador Líder e tal fundo, representado pela administradora de tal fundo. As responsabilidades e remuneração do Coordenador Líder estabelecidos para tal fundo de investimento serão definidos de uma forma individualizada, com base nas características específicas de tal fundo, sendo, portanto, independentes de eventual relacionamento então já mantido entre o Coordenador Líder e a Rio Bravo Investimentos Ltda.

Relacionamento do Coordenador Líder com a Tellus Investimentos

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder não possui nenhum relacionamento comercial com a Tellus Investimentos além daqueles decorrentes da presente Oferta e de sua atuação como contrapartes de mercado.

Caso, no futuro, a Tellus Investimentos venha a contratar o Coordenador Líder para prestar serviços distribuição de valores mobiliários de um novo fundo sob sua gestão, tal novo relacionamento será objeto de contratos específicos a serem celebrados entre o Coordenador Líder e tal fundo, representado pela administradora de tal fundo. As responsabilidades e remuneração do Coordenador Líder estabelecidos para tal fundo de investimento serão definidos de uma forma individualizada, com base nas características específicas de tal fundo, sendo, portanto, independentes de eventual relacionamento então já mantido entre o Coordenador Líder e a Tellus Investimentos.

Relacionamento da Rio Bravo Investimentos Ltda. com a Tellus Investimentos

Na data deste Prospecto, a Rio Bravo Investimentos Ltda. não possui nenhum relacionamento comercial com o Tellus Investimentos além daqueles decorrentes dos serviços prestados ao Fundo e de sua atuação como contrapartes de mercado.

Caso, no futuro, a Rio Bravo Investimentos Ltda. venha a contratar a Tellus Investimentos para prestar serviços de cogestão de carteira de um novo fundo sob sua gestão, tal novo relacionamento será objeto de contratos específicos a serem celebrados entre a Tellus Investimentos e tal fundo, representado pela administradora de tal fundo. As responsabilidades e remuneração da Tellus Investimentos estabelecidos para tal fundo de investimento serão definidos de uma forma individualizada, com base nas características específicas de tal fundo, sendo, portanto, independentes de eventual relacionamento então já mantido entre a Tellus Investimentos e a Rio Bravo Investimentos Ltda.

Declarações nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400

O Coordenador Líder declara que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas, suficientes e coerentes entre si, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada no processo decisório a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de distribuição, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade e do laudo de avaliação dos imóveis, que integram o Prospecto, inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes e coerentes entre si, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada no processo decisório a respeito da Oferta, respondendo pela falta de diligência ou omissão. O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto, o Estudo de Viabilidade e o laudo de avaliação dos imóveis contêm, na sua respectiva data de disponibilização, informações coerentes entre si e suficientes para subsidiar o processo decisório a respeito da Oferta, informações relevantes e necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) o Prospecto , bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade e o laudo de avaliação dos imóveis, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

O Administrador declara que (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade, suficiência e coerência entre si, das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição das Cotas; (ii) o Prospecto da Oferta, o Estudo de Viabilidade e o laudo de avaliação dos imóveis contêm, na sua respectiva data de disponibilização, informações coerentes entre si e suficientes para subsidiar o processo decisório a respeito da Oferta, informações relevantes e necessárias ao conhecimento e decisão fundamentada, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (iii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade e o Laudo de Avaliação dos Imóveis foram elaborados de acordo com as normas pertinentes; (iv) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto, incluindo o Estudo de Viabilidade e o Laudo de Avaliação dos Imóveis, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, coerentes entre si permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada no processo decisório a respeito da Oferta.

Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo

As partes envolvidas na Oferta, conforme relacionamentos descritos neste item 9, entendem que não há conflito de interesse na sua participação na Oferta.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e/ou as Gestoras, bem como entre o Fundo e os Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral.

Nos termos do Ofício-Circular SIN nº 05/2014, a contratação da Rio Bravo como Coordenador Contratado não constitui uma situação de conflito de interesses, uma vez que as despesas relacionadas à Oferta, incluindo o pagamento da comissão devida à Rio Bravo, serão arcadas única e exclusivamente pelos investidores interessados em participar da Oferta, sem qualquer ônus para os Cotistas atuais.

Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco” em Especial o Fator de Risco “Risco de Potencial Conflito de Interesse” na página 51 do Prospecto.

10. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

10.1. Informações aos Cotistas

A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

(i) mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês: (a) valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período; e (b) valor dos investimentos do fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;

(ii) trimestralmente, até 30 dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, no caso de fundo constituído com o objetivo de desenvolver empreendimento imobiliário, até a conclusão e entrega da construção;

(iii) até 60 dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a administração do fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

(iv) até 60 dias após o encerramento do primeiro semestre: (a) o balancete semestral; (b) o relatório da Administradora, observado o disposto no Regulamento; e (c) demonstração dos fluxos de caixa do período; (d) o relatório da Administradora, observado o disposto no Regulamento; e

(v) anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício: (a) as demonstrações financeiras; (b) o relatório da Administradora, observado o disposto no Regulamento; e (c) o parecer do auditor independente.

(vi) até oito dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária.

A Administradora deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Os relatórios previstos no subitem “b” do item IV e subitem “b” do item V devem conter, no mínimo:

(i) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

(ii) programa de investimentos para o semestre seguinte;

(iii) informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre: (a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do Fundo, relativas ao semestre findo; (b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e (c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;

(iv) relação das obrigações contraídas no período;

(v) rentabilidade nos últimos quatro semestres;

(vi) o valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos quatro semestres calendário; e

(vii) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos dois últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

A Administradora deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, localizada em https://riobravo.com.br/fundo/fii-sdi-rio-bravo-renda-logistica e na página da CVM, qual seja, www.cvm.gov.br, em local de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações referidas nesta Seção à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

As informações ou documentos referidos nesta Seção podem, desde que expressamente previsto no Regulamento, ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

10.2. Remessa de Informações à CVM

A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no acima, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

A CVM pode determinar que as informações previstas nesta Seção devam ser apresentadas através de meio eletrônico ou da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

11. INFORMAÇÕES RELEVANTES

11.1. Esclarecimentos a Respeito da Oferta

Esclarecimentos adicionais a respeito da Oferta, bem como cópias do Regulamento e do Prospecto, poderão ser obtidos junto à Administradora, ao Coordenador Líder, ao Coordenador Contratado, à CVM e à B3, nos endereços a seguir indicados:

Coordenador Líder

BANCO BTG PACTUAL S.A.
Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Torre Corcovado, Botafogo
CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ
At.: Daniel Vaz / Departamento Jurídico
Tel.: + 55 (11) 3383-2000
E-mail: ol-legal-ofertas@btgpactual.com
Website: https://www.btgpactual.com/investment-bank (neste *website* clicar em "Mercado de Capitais - Download" depois em "2021", procurar "Distribuição Pública de Cotas da Sexta Emissão do Fundo de Investimento Imobiliario SDI Rio Bravo Renda Logística – FII" e então acessar "Prospecto Definitivo", após divulgado)

Coordenador Contratado

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, conjunto 32 - CEP 04551-065, Vila Olímpia, São Paulo – SP
At: Sra. Daiana Pires
Tel.: 11 3509-6600
E-mail: institucionais@riobravo.com.br
Website: www.riobravo.com.br (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse https://riobravo.com.br/fundo/fii-sdi-rio-bravo-renda-logistica)

Administradora

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, conjunto 32 - CEP 04551-065, Vila Olímpia, São Paulo – SP
At: Sr. Paulo Bilyk
Tel.: 11 3509-6600
E-mail: fiisdi@riobravo.com.br r
Website: www.riobravo.com.br (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse https://riobravo.com.br/fundo/fii-sdi-rio-bravo-renda-logistica)

Comissão de Valores Mobiliários
Rua Sete de Setembro, 111 - 5º andar, Rio de Janeiro – RJ
Rua Cincinato Braga, 340 – 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza, São Paulo – SP
Website: www.cvm.gov.br

Link para o os documentos relacionados à Oferta: http://sistemas.cvm.gov.br/?ofertasdist (neste *website*, clicar em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2021 - Entrar", acessar em "Volume em R$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", localizar o "Fundo de Investimento Imobiliario SDI Rio Bravo Renda Logística – FII", e, então, clicar em "Prospecto Definitivo", após divulgado)

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, São Paulo – SP
Website: www.b3.com.br

Link para os documentos relacionados à Oferta: http://www.b3.com.br/ neste website acessar > Produtos e Serviços > Soluções para Emissores > Ofertas Públicas de Renda Variável / Saiba Mais > Ofertas em andamento > Fundos> "Fundo de Investimento Imobiliario SDI Rio Bravo Renda Logística – FII – 6ª Emissão", e, então, localizar o documento requerido).

Fundos.net

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=166714 12000193 (neste website selecionar, no campo "Categoria", o Prospecto ou quaisquer anúncios ou comunicados ao mercado relacionados à Oferta, após divulgados).

Declaração nos termos do item 8 do Anexo III da Instrução CVM 400

O Coordenador Líder, a Administradora e as Gestoras declaram que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, à Administradora, às Gestoras e à CVM.

Declarações de Veracidade das Informações

11.2 A ADMINISTRADORA E O COORDENADOR LÍDER PRESTARAM DECLARAÇÕES DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400. ESTAS DECLARAÇÕES DE VERACIDADE ESTÃO ANEXAS A ESTE PROSPECTO NOS ANEXOS I E II, RESPECTIVAMENTE.

12. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

12.1. Atendimento aos Cotistas e Investidores

Para obter esclarecimentos adicionais, contate a Administradora, o Coordenador Líder e o Coordenador Contratado nos dados para contato abaixo identificados, que estarão aptos também a transmitir informações adicionais sobre este Fundo, assim como encaminhar críticas e sugestões.

Administradora:

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, conjunto 32 - CEP 04551-065, Vila Olímpia, São Paulo – SP
At: Paulo Bilyk
Tel.: 11 3509-6600
E-mail: fiisdi@riobravo.com.br
Website: www.riobravo.com.br (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse https://riobravo.com.br/fundo/fii-sdi-rio-bravo-renda-logistica)

Coordenador Líder:

BANCO BTG PACTUAL S.A.
Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Torre Corcovado, Botafogo
CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ
At.: Daniel Vaz / Departamento Jurídico
Tel.: + 55 (11) 3383-2000
E-mail: ol-legal-ofertas@btgpactual.com
Website: https://www.btgpactual.com/investment-bank (neste *website* clicar em "Mercado de Capitais - Download" depois em "2021", procurar "Distribuição Pública de Cotas da Sexta Emissão do Fundo de Investimento Imobiliario SDI Rio Bravo Renda Logística – FII" e então acessar "Prospecto Definitivo", após divulgado)

Coordenador Contratado:

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar, conjunto 32 - CEP 04551-065, Vila Olímpia, São Paulo – SP
At: Sra. Daiana Pires
Tel.: 11 3509-6600
E-mail: institucionais@riobravo.com.br
Website: www.riobravo.com.br (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse https://riobravo.com.br/fundo/fii-sdi-rio-bravo-renda-logistica)

Auditor Independente:

ERNST & YOUNG TERCO AUDITORES INDEPENDENTES S.S.
Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 7º andar, Torre Norte, Vila Nova Conceição
CEP 04543-011 – São Paulo – SP
At.: Fabiana Mattiello
Site: www.ey.com/BR/pt
Central de atendimento: (11) 2573-4541

Informações adicionais relativas às demonstrações financeiras do Fundo, com os respectivos pareceres do auditor independente e relatórios da administração, bem como informações mensais do Fundo, estão disponíveis aos Cotistas na sede da Administradora, bem como em seu site.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O FUNDO

Para obter esclarecimentos adicionais sobre o Fundo, acesse o site da Administradora, da CVM e/ou do Fundos.Net abaixo identificados, que possuirão informações adicionais sobre este Fundo.

Administradora
Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Website: www.riobravo.com.br (para acessar os documentos relacionados à Oferta, acesse https://riobravo.com.br/fundo/fii-sdi-rio-bravo-renda-logistica e selecionar o documento de interesse)

Comissão de Valores Mobiliários
Link para o os documentos relacionados ao Fundo: https://www.gov.br/cvm/pt-br/pagina-inicial/# (neste *website*, clicar em "Regulados", em seguida selecionar "Regulados CVM (sobre dados enviados à CVM)", e então "Fundos de Investimento", em seguida em "Fundos Registrados", inserir o CNPJ ou o nome do Fundo "Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística – FII", e, então, clicar em "Continuar". Após, clicar sobre o nome do Fundo e selecionar o documento de interesse)

Fundos.net
https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=16671412000193 (neste website selecionar, no campo "Exibir Filtros" no canto superior esquerdo da página, e então em "Categoria", selecionar o documento do Fundo de interesse, e clicar em "Filtrar").

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ANEXO I	DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA
ANEXO II	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
ANEXO III	REGULAMENTO VIGENTE
ANEXO IV	ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A OFERTA E A EMISSÃO
ANEXO V	ESTUDO DE VIABILIDADE E LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS
ANEXO VI	INFORME ANUAL - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400/03

A **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, conjunto 32, Bloco B, Vila Olímpia, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob nº 72.600.026/0001-81, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de administradora ("**Administradora**") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA – FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 16.671.412/0001-93, na qualidade de emissor e ofertante ("**Fundo**"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das novas cotas da 6ª (sexta) emissão do Fundo ("**Oferta**" e "**Cotas**", respectivamente), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), declarar que (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade, suficiência e coerência entre si, das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição das Cotas; (ii) o prospecto da Oferta (**"Prospecto**"), o Estudo de Viabilidade e o laudo de avaliação dos imóveis contêm, na sua respectiva data de disponibilização, informações coerentes entre si e suficientes para subsidiar o processo decisório a respeito da Oferta, informações relevantes e necessárias ao conhecimento e decisão fundamentada, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (iii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade e o laudo de avaliação dos imóveis, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes; (iv) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto, incluindo o Estudo de Viabilidade e o laudo de avaliação dos imóveis, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, coerentes entre si permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada no processo decisório a respeito da Oferta.

São Paulo, 11 de junho de 2021.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Paulo André Porto Bilyk
Diretor

Gustavo H. B. Franco
Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com estabelecimento na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 10º a 15º andares, Pátio Victor Malzoni, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 30.306.294/0002-26, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de coordenador líder ("**Coordenador Líder**") da oferta pública de distribuição de cotas ("**Cotas**") da 6ª (sexta) emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA – FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 16.671.412/0001-93, na qualidade de emissor e ofertante ("**Oferta**" e "**Fundo**", respectivamente), administrador pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Avenida Chedid Jafet, nº 222, 3º andar, Bloco B, conjunto 32, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob nº 72.600.026/0001-81 ("**Administradora**"), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**") declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que **(a)** as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas, suficientes e coerentes entre si, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada no processo decisório a respeito da Oferta; e **(b)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de distribuição, inclusive aquelas as constantes do Estudo de Viabilidade e do laudo de avaliação dos imóveis, que integram o prospecto ("**Prospecto**"), inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes e coerentes entre si, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada no processo decisório a respeito da Oferta, respondendo pela falta de diligência ou omissão. O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto, o Estudo de Viabilidade e o laudo de avaliação dos imóveis contêm, na sua respectiva data de disponibilização, informações coerentes entre si e suficientes para subsidiar o processo decisório a respeito da Oferta, informações relevantes e necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas, o Fundo suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade e o laudo de avaliação dos imóveis, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 11 de junho de 2021.

BANCO BTG PACTUAL S.A.
Coordenador Líder

Nome: Bruno Duque Horta Nogueira
Cargo: Diretor Executivo

Nome: Guilherme da Costa Paes
Cargo: Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

REGULAMENTO VIGENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Página 000003/000034 Registro Nº 3.664.881 27/07/2020	Protocolo nº 3.683.402 de 22/07/2020 às 13:25:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.664.881** em **27/07/2020** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 219,20	R$ 62,47	R$ 42,74	R$ 11,52	R$ 15,18	R$ 10,66	R$ 4,59	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 366,36

REGULAMENTO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGISTICA - FII
CNPJ/ME nº 16.671.412/0001-93

CAPÍTULO I
DO FUNDO

1.1. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGISTICA - FII ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei n.º 8.668/93") e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), administrado pela **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 72.600.026/0001-81 ("Instituição Administradora") e regido pelas disposições contidas neste regulamento ("Regulamento").

1.1.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO II
DO PÚBLICO ALVO

2.1. As Cotas do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para investidores não permitidos pela legislação vigente.

CAPÍTULO III
DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em empreendimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza logística e industrial, notadamente galpões logísticos ("Ativos Imobiliários").

3.1.1. A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em (i) cotas de fundos de investimento imobiliário ("Ativos de Renda Variável"); (ii) ativos de

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Página 000004/000034 Registro Nº 3.664.881 27/07/2020	Protocolo nº 3.683.402 de 22/07/2020 às 13:25:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.664.881** em **27/07/2020** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 219,20	R$ 62,47	R$ 42,74	R$ 11,52	R$ 15,18	R$ 10,66	R$ 4,59	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 366,36

renda fixa, considerados de baixo risco de crédito, limitando-se a títulos públicos, letras de crédito imobiliário (LCI), certificados de depósito bancário ou fundos de investimento da classe Renda Fixa, observado que tais fundos de investimento poderão ser administrados pela Instituição Administradora ou por qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Instituição Administradora ("Ativos de Renda Fixa", e em conjunto com os Ativos de Renda Variável designados como "Ativos Financeiros"; sendo os Ativos Financeiros em conjunto com os Ativos Imobiliários designados simplesmente como "Ativos").

3.2. O Fundo tem por objetivo fundamental, no longo prazo, a geração de renda mediante a exploração dos Ativos Imobiliários, e, consequentemente, proporcionar a seus Cotistas a valorização de suas Cotas.

3.3. Competirá exclusivamente à Instituição Administradora a decisão sobre aquisição, alienação, celebração, prorrogação, renegociação ou rescisão dos contratos de locação, arrendamento, ou qualquer outra forma de exploração dos imóveis de propriedade do Fundo, independentemente de autorização prévia dos Cotistas.

3.4. Os imóveis, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévia avaliação pela Instituição Administradora, pelas Gestoras ou por empresa independente, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472, e observado o disposto no item 3.3. acima e no item 6.2.1. abaixo.

3.4.1. A Instituição Administradora poderá negociar imóveis, inclusive os imóveis gravados com ônus reais, ou direitos a eles relacionados em quaisquer regiões do Brasil, preferencialmente nos Estados de São Paulo e/ou do Rio de Janeiro, observados o objeto e a política de investimento do Fundo, sem a necessidade de aprovação prévia dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

3.4.2. Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários deverão ser (a) submetidos à Assembleia Geral de Cotista, convocada pela Instituição Administradora, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário não gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor, sendo que a respectiva Assembleia Geral de Cotista deverá deliberar sobre a hipótese de reinvestimento ou amortização do respectivo valor obtido com a alienação, nos termos da Instrução CVM 472; ou (b) distribuídos aos Cotistas, de acordo com a Instrução CVM 472 e proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor.

3.5. Caso os investimentos do Fundo em títulos e valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Página 000005/000034 Registro Nº 3.664.881 27/07/2020	Protocolo nº 3.683.402 de 22/07/2020 às 13:25:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.664.881** em **27/07/2020** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 219,20	R$ 62,47	R$ 42,74	R$ 11,52	R$ 15,18	R$ 10,66	R$ 4,59	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 366,36

por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica aplicável ao Fundo.

3.6. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento descritos acima não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, respeitado, ainda, o quórum de deliberação estabelecido neste Regulamento.

3.7. É permitido ao Fundo a realização de operações com derivativos, desde que utilizadas para fins de proteção patrimonial (hedge) e a exposição do Fundo a tais operações corresponda a, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

3.8. Diariamente, a partir da data da primeira integralização de Cotas até a liquidação do Fundo, a Instituição Administradora obrigar-se-á a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

I - Formação de reserva equivalente ao montante de R$200.000,00 (duzentos mil reais) a ser utilizada única e exclusivamente para fazer frente às despesas relativas à 1ª Emissão ("Caixa Reserva"), sendo que após a quitação de todas as despesas da 1ª Emissão o Caixa de Reserva será extinto e os recursos remanescentes serão atribuídos ao Fundo;

II - Pagamento dos Ativos Imobiliários;

III - Pagamento dos encargos do Fundo;

IV - Formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação e extinção do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades, na hipótese de liquidação do Fundo; e

V - Distribuição aos Cotistas dos resultados auferidos pelo Fundo, nos termos estabelecidos neste Regulamento.

3.9. A descrição dos ativos-alvo do Fundo encontra-se anexa ao presente Regulamento.

CAPÍTULO IV
DAS CARACTERÍSTICAS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

4.1. As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular ("Cotas").

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Página 000006/000034 Registro Nº 3.664.881 27/07/2020	Protocolo nº 3.683.402 de 22/07/2020 às 13:25:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.664.881** em **27/07/2020** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 219,20	R$ 62,47	R$ 42,74	R$ 11,52	R$ 15,18	R$ 10,66	R$ 4,59	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 366,36

4.2. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de Cotas em circulação.

4.3. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome dos titulares de Cotas do Fundo ("Cotistas"), a qualquer momento, e o extrato das contas de depósito representará o número de Cotas pertencentes aos Cotistas.

4.4. As Cotas conferem a seus titulares direitos patrimoniais e políticos iguais.

4.4.1. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, devendo o Cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

4.4.2. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora e as Gestoras; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora e das Gestoras; (c) empresas ligadas a Instituição Administradora e as Gestoras, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

4.4.3. Não se aplica a vedação acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o Parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

4.4.4. Os Cotistas participarão em igualdade de condições dos lucros distribuídos tomando-se por base a totalidade das Cotas subscritas, sem levar em consideração o percentual de Cotas ainda não integralizadas.

4.4.5. Os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Página 000007/000034 Registro Nº 3.664.881 27/07/2020	Protocolo nº 3.683.402 de 22/07/2020 às 13:25:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.664.881** em **27/07/2020** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 219,20	R$ 62,47	R$ 42,74	R$ 11,52	R$ 15,18	R$ 10,66	R$ 4,59	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 366,36

4.5. De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei n.º 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, as Cotas do Fundo não serão resgatáveis.

4.6. Não será cobrada taxa de ingresso e saída dos Cotistas do Fundo.

4.7. As Cotas do Fundo serão negociadas única e exclusivamente em mercado secundário de bolsa organizado pela B3 – Brasil, Bolsa, Balcão.

4.7.1. A Instituição Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da respectiva Assembleia Geral.

4.8. As Cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, ("Instrução CVM 400"), (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476"), respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM 472, ou (iii) quaisquer ofertas permitidas em acordo com a legislação brasileira, respeitado o público-alvo do Fundo.

4.9. O patrimônio inicial do Fundo foi formado pelas Cotas representativas da primeira emissão ("Primeira Emissão"), que correspondeu a 1.438.853 (um milhão, quatrocentos e trinta e oito mil e oitocentos e cinquenta e três) Cotas, com valor unitário de subscrição de R$100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de R$ 143.885.300,00 (cento e quarenta e três milhões, oitocentos e oitenta e cinco mil e trezentos reais).

4.10. Sem prejuízo do disposto acima e do artigo 4.11 abaixo, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas, observado que:

(a) o valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas existentes, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;

(b) aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado Cotas fica assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição, proporcionalmente ao número de Cotas

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Página 000008/000034 Registro Nº 3.664.881 27/07/2020	Protocolo nº 3.683.402 de 22/07/2020 às 13:25:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.664.881** em **27/07/2020** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 219,20	R$ 62,47	R$ 42,74	R$ 11,52	R$ 15,18	R$ 10,66	R$ 4,59	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 366,36

que possuírem, o qual deverá ser exercido de acordo com os termos e condições definidos na Assembleia Geral de Cotistas que aprovar cada uma das futuras emissões;

(c) as cotas das novas emissões serão subscritas e integralizadas de acordo com os prazos, os termos e as condições que vierem a ser deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas, e o que estiver estabelecido no Boletim de Subscrição, observado o disposto na regulamentação aplicável, o objeto e a Política de Investimento; e

(d) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das existentes.

4.10.1. Por ocasião da Primeira Emissão não foi admitida a subscrição parcial. Não obstante, em novas emissões de Cotas do Fundo poderá ser admitida a subscrição parcial das Cotas ofertadas, caso deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas.

4.10.2. A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura do pedido de reserva e/ou do boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização, e do termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do presente Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento.

4.10.3. A integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada em moeda corrente nacional.

4.10.4. A Assembleia Geral poderá admitir que a integralização das Cotas seja realizada em imóveis ou em direitos relativos a imóveis. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, exceto quando se tratar da Primeira Emissão.

4.11. A Instituição Administradora poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração deste Regulamento, no montante de até R$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), conforme permitido pelo artigo 15, inciso VIII e §1º da Instrução CVM 472 ("Capital Autorizado").

4.11.1. Caberá à Instituição Administradora estabelecer os termos e condições aplicáveis às Cotas emitidas do Capital Autorizado, incluindo, sem limitação, os respectivos valores unitários das Cotas, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas,

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Página 000009/000034 Registro Nº 3.664.881 27/07/2020	Protocolo nº 3.683.402 de 22/07/2020 às 13:25:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.664.881** em **27/07/2020** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 219,20	R$ 62,47	R$ 42,74	R$ 11,52	R$ 15,18	R$ 10,66	R$ 4,59	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 366,36

a modalidade e o regime da distribuição de tais novas Cotas, aplicando-se, no que couber, o disposto no artigo 4.10 acima.

4.11.2. Caberá à Instituição Administradora, ainda, comunicar aos Cotistas sobre as respectivas condições para subscrição e integralização das Cotas emitidas do Capital Autorizado, bem como as condições para o exercício do direito de preferência supracitado, observados o disposto na legislação em vigor aplicável e os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

4.11.3. A Instituição Administradora somente poderá realizar novas emissões de Cotas a partir do Capital Autorizado se uma parcela igual ou maior que 75% (setenta e cinco por cento) do valor subscrito e efetivamente integralizado pelos Cotistas no âmbito de cada emissão de Cotas realizada pelo Fundo, incluindo aquelas que tenham sido distribuídas no âmbito de uma Oferta de Distribuição de Cotas do Capital Autorizado (conforme definida no artigo 11.1.2 do Regulamento) seja efetivamente investida em Ativos Imobiliários ("Condição Precedente para Utilização de Capital Autorizado"), observado o disposto no artigo 11.1.2. do Regulamento.

CAPÍTULO V
DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO, DE RETENÇÃO DOS RESULTADOS DO FUNDO E DE AMORTIZAÇÃO DAS COTAS

5.1. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis e/ou dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, conforme o caso, bem como os eventuais rendimentos oriundos de investimentos em Ativos Financeiros, subtraídas as despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

5.1.1. A Instituição Administradora poderá constituir uma reserva de contingência, exclusivamente com recursos do Fundo, independentemente da efetiva existência de contingências.

5.2. O Fundo deverá observar a seguinte política de destinação de resultado:

I - O Fundo distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Página 000010/000034 Registro Nº 3.664.881 27/07/2020	Protocolo nº 3.683.402 de 22/07/2020 às 13:25:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.664.881** em **27/07/2020** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 219,20	R$ 62,47	R$ 42,74	R$ 11,52	R$ 15,18	R$ 10,66	R$ 4,59	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 366,36

II - Os lucros auferidos mensalmente pelo Fundo, conforme prevista no *caput* deste artigo, serão distribuídos aos Cotistas até o 10º (décimo) dia útil do mês imediatamente subsequente ao de referência, a título de antecipação dos lucros do semestre a serem distribuídos.

5.2.1. Farão jus aos lucros referidos acima os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados no sistema de escrituração no dia da divulgação da distribuição de rendimentos.

5.2.2. As Cotas poderão ser amortizadas parcialmente, nos termos deste Regulamento.

CAPÍTULO VI
DA ADMINISTRAÇÃO

6.1. Compete à Instituição Administradora, observadas as restrições impostas pela Instrução CVM 472 e por este Regulamento:

I - realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;

II - exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de propor ações, interpor recursos e oferecer exceções;

III - abrir e movimentar contas bancárias em nome do Fundo;

IV – adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;

V - transigir;

VI - representar o Fundo em juízo ou fora dele;

VII - solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo; e

VIII – decidir pela emissão de novas cotas do Fundo, observados os limites e condições previstos neste Regulamento.

6.2. A Instituição Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros, agindo sempre de forma segregada independente em relação a tais terceiros, podendo ser, inclusive, empresas do grupo econômico da Instituição Administradora, desde que tais empresas

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Página 000011/000034 Registro Nº 3.664.881 27/07/2020	Protocolo nº 3.683.402 de 22/07/2020 às 13:25:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.664.881** em **27/07/2020** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 219,20	R$ 62,47	R$ 42,74	R$ 11,52	R$ 15,18	R$ 10,66	R$ 4,59	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 366,36

sejam devidamente habilitadas para a prestação de tais serviços, bem como não acarrete ao Fundo custos adicionais aos já previstos a título de Taxa de Administração, salvo no caso dos incisos IV e V abaixo, que serão considerados como despesas do Fundo:

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 das Cotas;

IV - custódia de ativos financeiros;

V - auditoria independente;

VI - gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; e

VII - gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo.

6.2.1. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Instituição Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

6.3. A Instituição Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

I – distribuição de cotas;

II – consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Instituição Administradora e, se for o caso, as Gestoras, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

III – empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos 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 das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV – formador de mercado para as cotas do Fundo.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Página 000012/000034 Registro Nº 3.664.881 27/07/2020	Protocolo nº 3.683.402 de 22/07/2020 às 13:25:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.664.881** em **27/07/2020** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 219,20	R$ 62,47	R$ 42,74	R$ 11,52	R$ 15,18	R$ 10,66	R$ 4,59	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 366,36

6.3.1. Os serviços a que se referem os incisos I, II e III acima podem ser prestados diretamente pela Instituição Administradora ou por terceiros, podendo ser, inclusive, empresas do grupo econômico da Instituição Administradora, desde que, em qualquer dos casos, tais empresas sejam devidamente habilitadas, observado sempre o disposto no item 6.2. acima, sendo certo que a Instituição Administradora deve sempre agir de forma segregada independente em relação a tais empresas. É vedado à Instituição Administradora e às Gestoras, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo, sendo que a contratação de partes a eles relacionadas para o exercício da referida função deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

6.4. As decisões da Instituição Administradora e/ou das Gestoras, conforme aplicável, quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, a qual pode ser encontrada nos seguintes links: (i) com relação à Instituição Administradora e à Rio Bravo Gestora, *https://www.riobravo.com.br/RioBravo/Paginas/Risco_e_Compliance.aspx*, e (ii) com relação à Tellus, *http://www.tellus.com.br/formulario-cvm/*, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

CAPÍTULO VII
OBRIGAÇÕES DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

7.1. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, a Instituição Administradora deve :

I – selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do fundo, conforme sua Política de Investimentos prevista neste Regulamento;

II - providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis:

(a) não integram o ativo da Instituição Administradora;

(b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;

(c) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora,

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Página 000013/000034 Registro Nº 3.664.881 27/07/2020	Protocolo nº 3.683.402 de 22/07/2020 às 13:25:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.664.881** em **27/07/2020** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 219,20	R$ 62,47	R$ 42,74	R$ 11,52	R$ 15,18	R$ 10,66	R$ 4,59	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 366,36

para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora;

(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

(f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

(a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;

(b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;

(c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;

(d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

(e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM 472.

IV - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V - receber rendimentos ou quaisquer outros valores devidos ao Fundo;

VI - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VII - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, caso representem mais de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, respeitado o disposto na regulamentação em vigor;

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Página 000014/000034 Registro Nº 3.664.881 27/07/2020	Protocolo nº 3.683.402 de 22/07/2020 às 13:25:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.664.881** em **27/07/2020** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 219,20	R$ 62,47	R$ 42,74	R$ 11,52	R$ 15,18	R$ 10,66	R$ 4,59	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 366,36

VIII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II, acima, até o término do procedimento;

IX - dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação em vigor;

X - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI - observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XII - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Imobiliários sob sua responsabilidade.

CAPÍTULO VIII
VEDAÇÕES À INSTITUIÇÃO ADMINSTRADORA

8.1. Observadas as vedações estabelecidas aos prestadores de serviços na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, é vedado à Instituição Administradora e às Gestoras, conforme o caso, no exercício de suas atribuições e utilizando recursos ou Ativos do Fundo:

I - receber depósito em sua conta corrente;

II - conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III – contrair ou efetuar empréstimo;

IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

V - aplicar no exterior os recursos captados no país;

VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

rio bravo investimentos Jurídico

Página 000015/000034 Registro Nº 3.664.881 27/07/2020	Protocolo nº 3.683.402 de 22/07/2020 às 13:25:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.664.881** em **27/07/2020** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 219,20	R$ 62,47	R$ 42,74	R$ 11,52	R$ 15,18	R$ 10,66	R$ 4,59	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 366,36

IX – realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (i) o Fundo e a Instituição Administradora ou as Gestoras, conforme aplicável; (ii) o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; (iii) o Fundo e os Representantes dos Cotistas; e (iv) o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral,;

X – constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XII - realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII – realizar operações com derivativos, exceto se permitido neste Regulamento e desde que seja realizada para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e a exposição do Fundo a tais operações corresponda a, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

8.1.1. 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.

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

CAPÍTULO IX
DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

9.1. – Gestão: A Rio Bravo Investimentos Ltda., empresa do grupo econômico da Administradora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, 3º andar, CEP 04551-065, inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.864.607/0001-08, devidamente autorizada pela CVM autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários ("Rio Bravo Gestora"), em conjunto

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Página 000016/000034 Registro Nº 3.664.881 27/07/2020	Protocolo nº 3.683.402 de 22/07/2020 às 13:25:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.664.881** em **27/07/2020** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 219,20	R$ 62,47	R$ 42,74	R$ 11,52	R$ 15,18	R$ 10,66	R$ 4,59	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 366,36

com a Tellus Investimentos e Consultoria Ltda. (atual denominação da SDI Gestão e Consultoria de Investimentos Ltda.), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, 4º andar, conjunto 42, Jardim Paulistano, CEP 01.452-001, inscrita no CNPJ/ME sob nº 25.287.778/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários ("Tellus" e, em conjunto com a Rio Bravo Gestora, "Gestoras"), desempenharão os serviços de gestão dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esse serviço.

9.1.1. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, caberá às Gestoras:

I – auxiliar a Instituição Administradora na seleção dos Ativos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, observado que a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Instituição Administradora;

II- recomendar proposta para novas emissões de Cotas do Fundo;

III - auxiliar a Instituição Administradora em eventuais renegociações dos contratos de locação a serem conduzidas entre a Instituição Administradora e os locatários, nas hipóteses em que tais renegociações tratem dos seguintes assuntos: (i) redução do valor do aluguel; (ii) outorga de carência para o pagamento do aluguel; (iii) redução do prazo da locação; (iv) rescisão do contrato de locação; cuja a representatividade ultrapasse 5% (cinco por cento) da receita bruta do Fundo;

IV - renúncia, pelo Fundo, no recebimento de multas, indenizações e/ou quaisquer penalidades previstas nos contratos de locação devidas pelos locatários cuja a representatividade ultrapasse 5% (cinco por cento) da receita bruta do Fundo;

V - alteração de índice de correção do valor dos alugueis previsto nos contratos de locação;

VI - dar suporte à Instituição Administradora na implementação de benfeitorias, mediante análise de recomendação realizada por empresa especializada, visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliário integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;

VII - deliberar sobre a carteira de investimentos para valores de aplicação acima de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Página 000017/000034 Registro Nº 3.664.881 27/07/2020	Protocolo nº 3.683.402 de 22/07/2020 às 13:25:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.664.881** em **27/07/2020** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 219,20	R$ 62,47	R$ 42,74	R$ 11,52	R$ 15,18	R$ 10,66	R$ 4,59	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 366,36

VIII - realizar a prospecção e originação dos Ativos , observado que a responsabilidade pela aquisição e gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Instituição Administradora; e

IX - deliberar sobre a aprovação do laudo de avaliação que sustentará a alienação ou aquisição dos Ativos.

9.1.2. A Rio Bravo Gestora deverá:

I - gerir individualmente a carteira dos Ativos Financeiros, com poderes discricionários para negociar os Ativos, conforme o estabelecido na Política de Investimento, com valores de até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo;

II - realizar o cálculo da distribuição de rendimentos do Fundo;

III – realizar o atendimento aos cotistas, exercendo a função de relação com os investidores; e

IV – elaborar os documentos gerenciais de informações aos cotistas, tais como relatórios mensais e apresentações ao mercado.

9.1.3. A Tellus deverá:

I - quando for o caso e se aplicável, exercer o direito de voto nas matérias apresentadas para aprovação dos titulares dos Ativos;

II - auxiliar a Instituição Administradora em eventuais renegociações dos contratos de locação a serem conduzidas entre a Instituição Administradora e os locatários, nas hipóteses em que tais renegociações tratem dos seguintes assuntos: (i) redução do valor do aluguel; (ii) outorga de carência para o pagamento do aluguel; (iii) redução do prazo da locação; (iv) rescisão do contrato de locação; cuja a representatividade não ultrapasse 5% da receita bruta do Fundo;

III – dar suporte à Instituição Administradora em casos de renúncia, pelo Fundo, no recebimento de multas, indenizações e/ou quaisquer penalidades previstas nos contratos de locação devidas pelos locatários cuja a representatividade não ultrapasse 5% (cinco por cento) da receita bruta do Fundo; e

IV – auxiliar a Instituição Administradora nas tratativas de condomínio e síndicos.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Página 000018/000034 Registro Nº 3.664.881 27/07/2020	Protocolo nº 3.683.402 de 22/07/2020 às 13:25:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.664.881** em **27/07/2020** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 219,20	R$ 62,47	R$ 42,74	R$ 11,52	R$ 15,18	R$ 10,66	R$ 4,59	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 366,36

CAPÍTULO X
DA RESPONSABILIDADE

10.1. A Instituição Administradora e as Gestoras, dentre as atribuições que lhe são conferidas nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM 472, no limite de suas responsabilidades, serão responsáveis de forma não solidária por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes: (a) de atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) da legislação e regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou de atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas (conforme definido abaixo), ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

10.1.1. A Instituição Administradora e as Gestoras não serão responsabilizadas nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por eles assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

10.2. A Instituição Administradora e as Gestoras, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos, salvo nas hipóteses previstas na Cláusula 10.1. acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pela Instituição Administradora, pelas Gestoras, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e/ou seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

10.2.1. A obrigação de ressarcimento imediato prevista no caput deste artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

10.2.2. O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

10.2.3. A obrigação de ressarcimento imediato aqui prevista está condicionada a que a Instituição Administradora, as Gestoras, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores,

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Página 000019/000034 Registro Nº 3.664.881 27/07/2020	Protocolo nº 3.683.402 de 22/07/2020 às 13:25:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.664.881** em **27/07/2020** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 219,20	R$ 62,47	R$ 42,74	R$ 11,52	R$ 15,18	R$ 10,66	R$ 4,59	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 366,36

administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos notifiquem o Fundo e o Representante dos Cotistas, se houver, acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através do Representante dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando a Instituição Administradora desde logo autorizado a constituir "ad referendum", a previsão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

CAPÍTULO XI
DA REMUNERAÇÃO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

11.1. Pelos serviços de administração, o Fundo pagará uma taxa de administração correspondente a 0,84% (oitenta e quatro centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, com remuneração mínima mensal de R$ 80.000,00 (oitenta mil reais) das 02 (duas) aquela que for maior, corrigida anualmente pelo IGPM-FGV desde a data de constituição do Fundo, calculada e provisionada todo Dia Útil à base 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos) ("Taxa de Administração").

11.1.1. A Taxa de Administração será paga pelo Fundo mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à sua apuração e provisionamento, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, sendo que as remunerações das Gestoras também estão incluídas na Taxa de Administração, conforme estabelecido nos respectivos Contratos de Gestão.

11.1.2. Como faculdade exclusiva da Instituição Administradora, no caso de a Condição Precedente para Utilização de Capital Autorizado (conforme definida no artigo 4.11.3. deste Regulamento) for satisfeita e, eventualmente, novo volume de Cotas for emitido por meio do Capital Autorizado para a subsequente distribuição ao mercado ("Oferta de Distribuição de Cotas do Capital Autorizado"), a Instituição Administradora poderá, por mera liberalidade das Gestoras e mediante prévia orientação destas à Administradora neste sentido, conceder ao Fundo um desconto temporário sobre o valor devido pelo Fundo à título de Taxa de Administração, representado conforme o cálculo estabelecido abaixo ("Desconto Temporário"), podendo este ser aplicado:

(a) a partir da data-limite, conforme oportunamente estabelecida e comunicada aos Cotistas através da publicação de fato relevante pela Administradora para integralização das Cotas do Fundo subscritas pelos Cotistas e/ou demais investidores no âmbito da respectiva Oferta de Distribuição de Cotas do Capital Autorizado; e

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Página 000020/000034 Registro Nº 3.664.881 27/07/2020	Protocolo nº 3.683.402 de 22/07/2020 às 13:25:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.664.881** em **27/07/2020** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 219,20	R$ 62,47	R$ 42,74	R$ 11,52	R$ 15,18	R$ 10,66	R$ 4,59	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 366,36

(b) até a data em que parcela igual ou superior a 75% (setenta e cinco por cento) do volume total captado pelo Fundo no âmbito da referida Oferta de Distribuição de Cotas do Capital Autorizado esteja, efetivamente, aplicada em Ativos Imobiliários ("Período de Desconto"). Para tanto, o Desconto Temporário será estabelecido em reais (R$), e calculado de acordo com a seguinte fórmula e condições estabelecidas abaixo:

$$Desconto\ Temporário = (VT - VTAI)\ x\ \frac{\%\ Gestão}{12}$$

Onde:

VT = Valor total subscrito e integralizado em reais (R$) pelos Cotistas no âmbito da respectiva Oferta de Distribuição de Cotas do Capital Autorizado;

VTAI = Valor total subscrito e integralizado em reais (R$) pelos Cotistas no âmbito da respectiva Oferta de Distribuição de Cotas do Capital Autorizado e que tenha sido, ainda, efetivamente aplicado em Ativos Imobiliários; e

% Gestão = Parcela da Taxa de Administração destinada à remuneração das Gestoras pela prestação de serviços de gestão da carteira do Fundo parcela esta representada pelo percentual anual aplicável sobre o valor de mercado do Fundo então acordado entre Fundo e Gestoras, conforme estabelecido no respectivo contrato de prestação de serviços celebrado entre o Fundo e as Gestoras.

11.1.3. O Desconto Temporário será calculado mensalmente, à base de 1/12 (um inteiro e doze avos), sendo subtraído do valor mensal devido pelo Fundo à Administradora à título de Taxa de Administração.

11.1.4. A Administradora divulgará fato relevante ao mercado tanto na data de início (inclusive) quanto na data de término (inclusive) do Período de Desconto, informando acerca da aplicação do Desconto Temporário, conforme o caso. Após o término do Período de Desconto, nenhum valor a título de desconto será subtraído da Taxa de Administração, devendo esta ser paga integralmente pelo Fundo, nos exatos termos previstos no item 11.1. deste Regulamento.

11.1.5. Caberá à Instituição Administradora a escolha dos critérios para precificação das Cotas que sejam objeto de Oferta de Distribuição de Cotas do Capital Autorizado dentre os seguintes: (a) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; ou (b) o valor de mercado das

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Página 000021/000034 Registro Nº 3.664.881 27/07/2020	Protocolo nº 3.683.402 de 22/07/2020 às 13:25:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.664.881** em **27/07/2020** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 219,20	R$ 62,47	R$ 42,74	R$ 11,52	R$ 15,18	R$ 10,66	R$ 4,59	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 366,36

Cotas até então emitidas pelo Fundo, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão.

11.2. Caberá ao auditor independente responsável pela auditoria das demonstrações financeiras do Fundo analisar os cálculos elaborados pela Instituição Administradora, relativos aos correspondentes registros contábeis e cada um dos pagamentos de Taxa de Administração efetuados, de forma a opinar sobre tais fatos nos pareceres relativos às demonstrações financeiras do Fundo.

11.3. A Instituição Administradora é responsável pelas despesas com remuneração de seus funcionários ou prepostos decorrentes de contratação não específica para a administração do Fundo. Todas as demais serão debitadas do Fundo, conforme disposto neste Regulamento.

11.4. A Instituição Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda ao montante total da Taxa de Administração.

11.5. Não será devida taxa de performance pelo Fundo.

CAPÍTULO XII
DA SUBSTITUIÇÃO, RENÚNCIA E DESCREDENCIAMENTO DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA E DAS GESTORAS

12.1. A Instituição Administradora e as Gestoras deverão ser substituídas nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

12.1.1. Na hipótese de renúncia da Instituição Administradora ou das Gestoras, a Instituição Administradora fica obrigada a:

I - convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Instituição Administradora, ainda que após a renúncia desta; 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 o substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Página 000022/000034 Registro Nº 3.664.881 27/07/2020	Protocolo nº 3.683.402 de 22/07/2020 às 13:25:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.664.881** em **27/07/2020** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 219,20	R$ 62,47	R$ 42,74	R$ 11,52	R$ 15,18	R$ 10,66	R$ 4,59	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 366,36

12.1.2. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Instituição Administradora não convoque a Assembleia Geral de que trata o item acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

12.2. No caso de liquidação extrajudicial da Instituição Administradora caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição da nova Instituição Administradora e a liquidação ou não do Fundo.

12.2.1. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger nova Instituição Administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Instituição Administradora, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo.

12.3. Caso a Instituição Administradora 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.

12.3.1. No caso de destituição da Instituição Administradora e/ou das Gestoras: (a) os valores devidos a título de Taxa de Administração serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

12.4. Na hipótese de descredenciamento da Instituição Administradora ou das Gestoras para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Instituição Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

12.4.1. No caso de descredenciamento da Instituição Administradora, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Página 000023/000034 Registro Nº 3.664.881 27/07/2020	Protocolo nº 3.683.402 de 22/07/2020 às 13:25:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.664.881** em **27/07/2020** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 219,20	R$ 62,47	R$ 42,74	R$ 11,52	R$ 15,18	R$ 10,66	R$ 4,59	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 366,36

12.4.2. No caso de descredenciamento das Gestoras, a Instituição Administradora exercerá temporariamente as funções das Gestoras até a eleição do respectivo substituto.

CAPÍTULO XIII
DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

13.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

I – demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;

II – alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto no Artigo 13.2;

III – destituição ou substituição da Instituição Administradora e a escolha de sua substituta;

IV – emissão de novas Cotas (exceto se emitidas por meio do Capital Autorizado);

V- fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VI - dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no presente Regulamento;

VII - alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

VIII – apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, quando obrigatório;

IX - eleição e destituição dos Representantes dos Cotistas, bem como fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

X – alteração do prazo de duração do Fundo;

XI – amortização de capital do Fundo;

XII – aprovação de situações de conflito de interesse quando não expressamente tratadas neste Regulamento;

XIII - contratação de formador de mercado;

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Página 000024/000034 Registro Nº 3.664.881 27/07/2020	Protocolo nº 3.683.402 de 22/07/2020 às 13:25:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.664.881** em **27/07/2020** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 219,20	R$ 62,47	R$ 42,74	R$ 11,52	R$ 15,18	R$ 10,66	R$ 4,59	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 366,36

XIV – alteração da Taxa de Administração;

XV - deliberar sobre a alienação, venda, permuta ou transferência a qualquer título da propriedade de qualquer imóvel integrante da carteira do Fundo; e

XVI - deliberar sobre a destituição ou substituição das Gestoras e a escolha de seus substitutos.

13.1.1. 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.

13.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais (tais como alteração na razão social, endereço e telefone) da Instituição Administradora ou qualquer outro prestador de serviços identificados neste Regulamento, quando a decisão a respeito dessa substituição couber exclusivamente à Instituição Administradora, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

13.3. Compete à Instituição Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

13.3.1. A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

13.3.2. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista.

13.4. A convocação e instalação de Assembleias Gerais de Cotistas observarão, no que couber e desde que não contrariar as disposições das normas específicas aplicáveis ao Fundo, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento.

13.5. A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

I – com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Página 000025/000034 Registro Nº 3.664.881 27/07/2020	Protocolo nº 3.683.402 de 22/07/2020 às 13:25:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.664.881** em **27/07/2020** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 219,20	R$ 62,47	R$ 42,74	R$ 11,52	R$ 15,18	R$ 10,66	R$ 4,59	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 366,36

II – com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

13.5.1. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a ordem do dia.

13.5.2. O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

13.6. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou os Representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Instituição Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

13.6.1. O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

13.6.2. O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

13.7. A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

13.8. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

13.9. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.

13.9.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Instituição Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

13.9.2. Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do quórum na Assembleia Geral de Cotistas.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Página 000026/000034 Registro Nº 3.664.881 27/07/2020	Protocolo nº 3.683.402 de 22/07/2020 às 13:25:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.664.881** em **27/07/2020** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 219,20	R$ 62,47	R$ 42,74	R$ 11,52	R$ 15,18	R$ 10,66	R$ 4,59	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 366,36

13.9.3. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora por carta, correio eletrônico ou telegrama, em qualquer dos casos, com comprovante de entrega.

13.10. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação.

13.11. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum especial previstas no artigo 13.12 abaixo.

13.12. As matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIV do artigo 13.1 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes, desde que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais do que 100 (cem) cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

13.12.1. Os percentuais referidos acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Instituição Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

13.13. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

13.14. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Instituição Administradora antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto neste Regulamento.

13.15. O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Página 000027/000034 Registro Nº 3.664.881 27/07/2020	Protocolo nº 3.683.402 de 22/07/2020 às 13:25:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.664.881** em **27/07/2020** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 219,20	R$ 62,47	R$ 42,74	R$ 11,52	R$ 15,18	R$ 10,66	R$ 4,59	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 366,36

I – conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II – facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III – ser dirigido a todos os Cotistas.

13.15.1. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar à Instituição Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

13.15.2. A Instituição Administradora do Fundo que receber a solicitação acima deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

13.15.3. O pedido deverá ser acompanhado de:

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

13.15.4. A Instituição Administradora não poderá:

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;

II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

13.15.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora serão arcados pelo Fundo.

CAPÍTULO XIV
DOS CONFLITOS DE INTERESSE

14.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora ou as Gestoras, conforme aplicável, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Página 000028/000034 Registro Nº 3.664.881 27/07/2020	Protocolo nº 3.683.402 de 22/07/2020 às 13:25:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.664.881** em **27/07/2020** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 219,20	R$ 62,47	R$ 42,74	R$ 11,52	R$ 15,18	R$ 10,66	R$ 4,59	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 366,36

14.2. 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 da Instituição Administradora, das Gestoras, conforme aplicável, ou de pessoas a eles ligadas;

II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Instituição Administradora, as Gestoras, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas;

III – a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Instituição Administradora ou das Gestoras, conforme aplicável, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV – a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Instituição Administradora ou às Gestoras, se houver, para prestação dos serviços referidos no artigo 6.2 deste Regulamento, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e

V - a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Instituição Administradora ou das Gestoras, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Art. 46 da Instrução CVM 472.

14.3. Consideram-se pessoas ligadas:

I – a sociedade controladora ou sob controle da Instituição Administradora ou das Gestoras, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Instituição Administradora ou das Gestoras, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Instituição Administradora, 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.

14.4. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Instituição Administradora ou às Gestoras, conforme aplicável.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Página 000029/000034 Registro Nº 3.664.881 27/07/2020	Protocolo nº 3.683.402 de 22/07/2020 às 13:25:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.664.881** em **27/07/2020** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 219,20	R$ 62,47	R$ 42,74	R$ 11,52	R$ 15,18	R$ 10,66	R$ 4,59	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 366,36

CAPÍTULO XV
DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

15.1. A Assembleia Geral dos Cotistas poderá nomear até 1 (um) representante, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas ("Representante dos Cotistas").

15.2. A eleição do Representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo:

I – 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou

II – 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

15.3. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

15.4. Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I – ser cotista do Fundo;

II – não exercer cargo ou função na Instituição Administradora, em sociedade controladora, diretamente controladas, em coligadas ou outras sociedades sob controle comum da Instituição Administradora, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III – não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV – não ser administrador, gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;

V – não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

VI – não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Página 000030/000034 Registro Nº 3.664.881 27/07/2020	Protocolo nº 3.683.402 de 22/07/2020 às 13:25:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.664.881** em **27/07/2020** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 219,20	R$ 62,47	R$ 42,74	R$ 11,52	R$ 15,18	R$ 10,66	R$ 4,59	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 366,36

15.4.1. Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar à Instituição Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

15.4.2. Compete ao Representante dos Cotistas, exclusivamente:

I – fiscalizar os atos da Instituição Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II – emitir formalmente opinião sobre as propostas da Instituição Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas (exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM 472), transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III – denunciar à Instituição Administradora e, se esta 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 exercício social e sobre elas opinar;

VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo: a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida pelo Representante dos Cotistas; c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e

VII – exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

15.4.3. O Representante dos Cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

15.5. O Representante dos Cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na Assembleia Geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do fundo, permitida a reeleição.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Página 000031/000034 Registro Nº 3.664.881 27/07/2020	Protocolo nº 3.683.402 de 22/07/2020 às 13:25:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.664.881** em **27/07/2020** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 219,20	R$ 62,47	R$ 42,74	R$ 11,52	R$ 15,18	R$ 10,66	R$ 4,59	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 366,36

15.6. Os Representantes dos Cotistas não receberão qualquer tipo de remuneração pelo exercício de suas funções, salvo se aprovado o contrário em Assembleia Geral de Cotistas que eleger o representante de cotista.

CAPÍTULO XVI
DO EXERCÍCIO SOCIAL

16.1. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

CAPÍTULO XVII
DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

17.1. Caberá à Assembleia Geral de Cotista deliberar afirmativamente pela dissolução ou liquidação do Fundo, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes do término da liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os Cotistas dos recursos apurados no curso da liquidação, em prazo a ser definido pela referida Assembleia Geral de Cotista, na proporção em que os Ativos do Fundo forem sendo liquidados.

17.1.1. Os Cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo quando deliberada a sua dissolução/liquidação.

17.1.2. A liquidação do Fundo será feita, necessária e obrigatoriamente, pela Instituição Administradora, sendo vedado à Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela transferência dessa atribuição para quem quer que seja.

17.2. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data da última demonstração financeira auditada e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

17.3. Liquidado o Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e as Gestoras e

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Página 000032/000034 Registro Nº 3.664.881 27/07/2020	Protocolo nº 3.683.402 de 22/07/2020 às 13:25:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.664.881** em **27/07/2020** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 219,20	R$ 62,47	R$ 42,74	R$ 11,52	R$ 15,18	R$ 10,66	R$ 4,59	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 366,36

quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa destes.

17.3.1. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Instituição Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Instituição Administradora do respectivo processo.

17.3.2. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

17.4. A Instituição Administradora e as Gestoras, em hipótese alguma, após a partilha, substituição ou renúncia, serão responsáveis por qualquer depreciação dos Ativos ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

17.5. Após a partilha dos Ativos, a Instituição Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I - o termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora, em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

II - a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do auditor independente; e

III - o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

CAPÍTULO XVIII
DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

18.1. Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, a Instituição Administradora compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) caso a quantidade de Cotistas do

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Página 000033/000034 Registro Nº 3.664.881 27/07/2020	Protocolo nº 3.683.402 de 22/07/2020 às 13:25:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.664.881** em **27/07/2020** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 219,20	R$ 62,47	R$ 42,74	R$ 11,52	R$ 15,18	R$ 10,66	R$ 4,59	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 366,36

Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

18.1.1. A versão integral da política de divulgação de fato relevante adotada pelo Fundo poderá ser consultada pelos Cotistas no endereço eletrônico da Instituição Administradora: http://riobravo.com.br/RioBravo/Paginas/Risco_e_Compliance.aspx.

18.1.2. Não haverá restrições quanto ao limite máximo de propriedade de Cotas do Fundo por um único investidor, ficando ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em imóveis que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada percentual de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

18.1.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o tratamento tributário do Fundo com as características previstas neste Regulamento, nem quanto ao tratamento tributário conferido aos seus Cotistas para fins da não incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física.

CAPÍTULO XIX
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. Para fins deste Regulamento, dia útil será qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional, ou em dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário na sede da Instituição Administradora ou não houver funcionamento na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Dia Útil").

19.2. Os encargos do Fundo estão descritos no Art. 47 da Instrução CVM 472.

19.3. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

19.4. As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pela Instituição Administradora aos Cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472.

19.5. A apuração do valor contábil da carteira de investimentos do Fundo deverá ser procedida de acordo com um dos seguintes critérios:

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Página 000034/000034 Registro Nº 3.664.881 27/07/2020	Protocolo nº 3.683.402 de 22/07/2020 às 13:25:26h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.664.881** em **27/07/2020** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 219,20	R$ 62,47	R$ 42,74	R$ 11,52	R$ 15,18	R$ 10,66	R$ 4,59	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 366,36

I - Os investimentos nos Ativos Alvo serão registrados conforme o custo suportado por Laudo de Avaliação e Estudo de Viabilidade elaborados quando das suas aquisições, e atualizados anualmente, com observância aos procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;

II - Os ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, como títulos públicos, serão avaliados a preço de mercado, conforme Manual de Marcação a Mercado do custodiante; e

III - Os ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

19.5.1. Os demais ativos integrantes da carteira do Fundo serão avaliados a preço de mercado, conforme o manual de marcação a mercado do custodiante.

19.6. Para fins do disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Instituição Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

19.7. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

Rio Bravo Investimentos Jurídico

ANEXO IV

ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A OFERTA E A EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Paulo Roberto de Carvalho Rêgo

Rua Dr.Miguel Couto, 44 - Centro
Tel.: (XX11) 3104-8770 - Email: oficial@1rtd.com.br - Site: www.1rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 3.677.352 de 08/04/2021

Certifico e dou fé que o documento em papel, contendo **5 (cinco) páginas**, foi apresentado em 07/04/2021, o qual foi protocolado sob nº 3.697.217, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **3.677.352** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 no Livro de Registro B deste 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
ATA DE FUNDO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 08 de abril de 2021

(ASSINADO ELETRONICAMENTE)

Oseias Ferreira Nobre Filho
Oficial Substituto

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

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

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

00191635374769531

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
1115914TIFF000014338BB21X

Página 000001/000005 Registro Nº 3.677.352 08/04/2021	Protocolo nº 3.697.217 de 07/04/2021 às 14:17:32h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.677.352** em **08/04/2021** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

RIOBRAVO SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA TELLUS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA – FII
CNPJ/ME nº 16.671.412/0001-93

Pelo presente instrumento particular, a **RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet nº 222, bloco B, conjunto 32, 3º andar, CEP: 04551-065, Vila Olímpia, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 72.600.026/0001-81 ("**Instituição Administradora**" ou "**Rio Bravo**"), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA – FII**, inscrito no CNPJ/ME sob nº 16.671.412/0001-93 ("**Fundo**"), 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**") e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("**Instrução CVM 472**"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, por seus representantes legais infra- assinados, **RESOLVE**:

1. Com fundamento no artigo 4.11 do Regulamento do Fundo, conforme recomendação das gestoras do Fundo, **RIO BRAVO INVESTIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.864.607/0001-08, e **TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 25.287.778/0001-54 (em conjunto, "**Gestoras**"), aprovar a distribuição pública primária das cotas da 6ª emissão do Fundo ("**6ª Emissão**"), no Brasil, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 400**") e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472**") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("**Oferta**"):

a) **Colocação e Procedimento de Distribuição**: A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas (conforme abaixo definidas), no Brasil, em regime de melhores esforços, sob a coordenação do **Banco BTG Pactual S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de valores mobiliários, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 10º a 15º andares, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0002-26 ("**Coordenador Líder**"), e a **Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, acima qualificada, na qualidade de coordenador contratado ("**Coordenador Contratado**" e em conjunto com o Coordenador Líder, "**Coordenadores**") e outra(s) instituição(ões) intermediária(s) devidamente autorizada(s) a operar no mercado de capitais brasileiro, convidadas pelo Coordenador Líder que venha(m) a ser contratada(s) pelo Fundo, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo a eventual Opção do Lote Adicional) ("**Participantes Especiais**" e "**Corretoras Consorciadas**", e, em conjunto com o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, as "**Instituições Participantes da Oferta**"), nos termos da Instrução CVM nº 400, da Instrução CVM nº 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta. Não se aplica à contratação do Coordenador o disposto no artigo 34, parágrafo 1º, inciso IV, da Instrução CVM 472, tendo em vista que a Oferta observará o item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014;

Página 000002/000005 Registro Nº 3.677.352 08/04/2021	Protocolo nº 3.697.217 de 07/04/2021 às 14:17:32h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.677.352** em **08/04/2021** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.								
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

b) **Registro para distribuição e negociação das Cotas:** As Cotas serão registradas para distribuição no mercado primário e para negociação em mercado secundário, em ambiente de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**");

c) **Preço por Cota:** O preço por cota em moeda corrente nacional e o respectivo critério para precificação serão fixados pela Instituição Administradora e serão divulgados até a disponibilização do prospecto definitivo e do anúncio de início da Oferta, considerando os seguintes critérios estabelecidos no item (a) do item 4.10. do Regulamento: (i) o valor patrimonial das cotas existentes, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas ("**Preço por Cota**");

d) **Custo Unitário de Distribuição**: Será devido pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Cotas da 6ª Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras (conforme abaixo definidos), o custo unitário de distribuição equivalente a um percentual fixo a ser calculado sobre o valor unitário de cada nova Cota, sendo que referido percentual será divulgado até a disponibilização do prospecto definitivo e do anúncio de início da Oferta, para fins de cobertura dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Cotas, que poderá incluir, entre outros custos relacionados à Oferta, (a) comissão de coordenação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente; sendo certo que caso após a Data de Liquidação da Oferta seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos nos itens "(a) e (b)" acima, a Administradora deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos relacionados à Oferta, incluindo os previstos nos itens "(a) a (g)" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo;

e) **Preço de Emissão:** Equivalente ao Preço por Cota somado ao Custo Unitário de Distribuição. Será divulgado ao mercado quando da definição do Preço por Cota, conforme mencionado e definido nos itens acima;

f) **Preço de Emissão Atualizado:** O Preço de Emissão poderá ser eventualmente atualizado e informado aos Cotistas e aos potenciais Investidores através do Fato Relevante de Atualização de Preço, divulgado dentro de um prazo, a ser eventualmente estipulado no Prospecto Preliminar da Oferta e no Aviso ao Mercado, de dias úteis antes do término do Período do Direito de Preferência, pelo preço equivalente à média de fechamento do valor de mercado da cota do Fundo no período, a ser eventualmente estipulado no Prospecto Preliminar da Oferta e no Aviso ao Mercado, compreendido de dias de fechamento imediatamente anteriores à data de divulgação do eventual Fato Relevante de Atualização de Preço, podendo conter um desconto a ser estipulado no Prospecto Preliminar da Oferta e no Aviso ao Mercado.

Página 000003/000005 Registro Nº 3.677.352 08/04/2021	Protocolo nº 3.697.217 de 07/04/2021 às 14:17:32h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.677.352** em **08/04/2021** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

g) **Forma de Subscrição e Integralização:** As Cotas serão subscritas utilizando os procedimentos do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 conforme documentos da Oferta, exceto se de outra forma prevista nos documentos da Oferta. As Cotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão, multiplicando pela quantidade de Cotas subscritas no âmbito da Oferta, nas respectivas datas de liquidação estabelecidas nos documentos da Oferta, observados os procedimentos descritos nos demais documentos da Oferta, conforme aplicável. As Cotas deverão ser liquidadas à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta;

h) **Volume Total da Oferta:** O valor total da Oferta será de, inicialmente, até **R$ 300.000.000,00** (trezentos milhões de reais), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição, podendo ser (i) aumentado em virtude do exercício da eventual Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definida) ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ("**Volume Total da Oferta**"). O Volume Total da Oferta é estimado e pode ser atualizado conforme o efetivo valor final do Preço por Cota e do Custo Unitário de Distribuição da Oferta os quais serão divulgados até a disponibilização do anúncio de início e do prospecto definitivo da Oferta;

i) **Quantidade de Cotas:** será o número de Cotas a ser calculado de acordo com o Preço por Cota da 6ª Emissão ("**Cotas**") podendo ser (i) acrescida de um lote adicional, caso previsto nos documentos da Oferta, a ser emitido na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400, equivalente a até 20% das cotas da 6ª Emissão inicialmente ofertadas ("**Opção de Lote Adicional**"), ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme definida abaixo). As Cotas eventualmente emitidas em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional serão destinadas exclusivamente a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, sendo certo que, caso venham a ser emitidas, as Cotas da Opção de Lote Adicional serão incluídas no Direito de Subscrição de Sobras (conforme abaixo definido), a fim de que o Cotista não seja diluído em sua participação no Fundo;

j) **Distribuição Parcial:** Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, **R$ 50.000.000,00** (cinquenta milhões de reais) ("**Distribuição Parcial**" e "**Volume Mínimo da Oferta**", respectivamente), sem considerar o Custo Unitário de Distribuição. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser canceladas. O Volume Mínimo da Oferta é estimado e pode ser atualizado conforme o efetivo valor final do Preço por Cota e do Custo Unitário de Distribuição da Oferta, os quais serão divulgados até a disponibilização do anúncio de início e do prospecto definitivo da Oferta. Caso a captação mínima não seja atingida, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;

k) **Público Alvo da Oferta**: A Oferta terá como público alvo (i) investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, que formalizem o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, em valor, individual ou agregado, inferior a determinado valor a ser definido nos

Página 000004/000005 Registro Nº 3.677.352 08/04/2021	Protocolo nº 3.697.217 de 07/04/2021 às 14:17:32h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.677.352** em **08/04/2021** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

documentos da Oferta, observado o Montante Mínimo de Investimento, inexistindo montantes máximos de investimento ("**Investidores Não Institucionais**"), e (ii) fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), carteiras administradas, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior, que invistam, em valor, individual ou agregado, superior a determinado valor a ser definido nos documentos da Oferta , observado o Montante Mínimo de Investimento, inexistindo montantes máximos de investimento ("**Investidores Institucionais**" e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, "**Investidores**"), bem como o Cotistas que façam jus ao exercício do Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras (em conjunto com Investidores, ("**Público Alvo**"). A Oferta não terá como público-alvo clubes de investimento ou entidades de regime próprio de previdência social (RPPS);

l) **Direito de Preferência**: Observado o disposto no artigo 4.10 do Regulamento do Fundo, será assegurado aos atuais cotistas do Fundo, detentores de cotas na data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta ("**Data-Base**"), o direito de exercer a preferência, total ou parcial, na subscrição e integralização das Cotas (sem considerar a eventual Opção do Lote Adicional) ("**Direito de Preferência**"), na proporção máxima (percentual de proporção) da respectiva participação de cada cotista no patrimônio líquido do Fundo em percentual a ser calculado de acordo com as Cotas detidas pelo respectivo cotista na data de divulgação do anúncio de início da Oferta (data de corte), a ser exercido durante o período de, no mínimo, 10 (dez) dias úteis, contados da data prevista nos documentos da Oferta ("**Período do Direito de Preferência**"). O percentual de proporção previsto neste item será divulgado até a disponibilização do anúncio de início e do prospecto definitivo da Oferta. Será assegurado o direito de cessão e negociação do Direito de Preferência por parte dos cotistas, inclusive com terceiros observados os procedimentos operacionais da B3 e da escrituradora das cotas do Fundo ("**Escriturador**");

m) **Direito de Subscrição de Sobras**: encerrado o Período do Direito de Preferência e não havendo a colocação da totalidade das Cotas objeto da Oferta, será conferido, a cada Cotista que exercer o seu Direito de Preferência, o direito de subscrição da sobra das Cotas do Montante Inicial da Oferta que não foram objeto do exercício do Direito de Preferência pelos demais Cotistas ("**Direito de Subscrição de Sobras**"), na proporção do número de Cotas subscritas pelo respectivo Cotista durante o referido Período do Direito de Preferência, podendo ser incluída a eventual Opção de Lote Adicional. Não haverá a possibilidade de subscrição pelos Cotistas de montante adicional (além do percentual de proporção do Direito de Subscrição de Sobras) na presente Oferta, portanto, não será necessário realizar o procedimento de rateio para a liquidação do Direito de Subscrição de Sobras. Os Cotistas poderão manifestar junto à B3 e/ou ao Escriturador o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, cujo prazo de exercício será de, no mínimo, 05 (cinco) dias úteis, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso ("**Período do Direito de Subscrição de Sobras**"). Os Cotistas não poderão ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Sobras, seja aos demais Cotistas ou a terceiros;

n) **Montante Mínimo de Investimento**: No âmbito da Oferta, cada investidor realizará a aplicação inicial mínima de um montante a ser definido nos documentos da Oferta, sendo certo que não haverá aplicação

Página 000005/000005 Registro Nº 3.677.352 08/04/2021	Protocolo nº 3.697.217 de 07/04/2021 às 14:17:32h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **3.677.352** em **08/04/2021** e averbado no registro n. 3451764 de 01/08/2012 neste **1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Oseias Ferreira Nobre Filho - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 11.757,67	R$ 3.341,66	R$ 2.287,18	R$ 618,83	R$ 806,95	R$ 564,37	R$ 246,44	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 19.623,10

mínima para a subscrição de Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras ("**Montante Mínimo de Investimento**");

o) **Montante Máximo de Investimento:** Na presente Oferta não haverá montante máximo de investimento por Investidor.

p) **Destinação dos Recursos**: os recursos captados no âmbito da Oferta das Cotas serão destinados, primordialmente, para (i) o pagamento da terceira parcela referente à aquisição de um centro logístico com classificação AAA, recém construído e com alta tecnologia ("**Imóvel 1**"), localizado no município de Contagem, no principal corredor logístico do estado de Minas Gerais, cuja proposta de aquisição foi divulgada por meio do Fato Relevante datado de 09 de novembro de 2020 ("**Fato Relevante de 09.11.2020**"); (ii) aquisição do terreno vizinho ao Imóvel 1 ("**Imóvel 2**") também localizado no município de Contagem, conforme Fato Relevante de 09.11.2020 e (iii) caso as aquisições acima não sejam concluídas, o Fundo seguirá a Política de Investimentos prevista no Regulamento e poderá adquirir imóvel(is) que seja(m) considerado(s) como Ativo(s) Imobiliário(s) (conforme definido no item 3.1 do Regulamento). Nesse sentido, (i) o Fundo passa a fazer jus ao recebimento do aluguel total do Imóvel 1 a partir da assinatura do respectivo CCV e o Imóvel 2 é um terreno, vizinho ao Imóvel 1, com projeto em aprovação para a construção de centro logístico com cerca de 25.337,00 m² de área construída, classe AAA, com projeção de entrega no primeiro semestre de 2022 e mecanismo de renda garantida, com valores em linha com o praticado no mercado, por até 14 (quatorze) meses após a obtenção do habite-se do empreendimento; e (ii) a Instituição Administradora celebrará contrato(s) de locação em relação ao(s) demais imóvel(is) que forem adquirido(s), estabelecendo condições locatícias condizentes com os interesses e objetivos do Fundo e seus Cotistas, a serem posteriormente comunicadas ao mercado por meio de divulgação de fato relevante.

q) **Direito das Cotas**: As Cotas assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas do Fundo já existentes; e

r) **Demais Termos e Condições**: Os demais termos e condições da 6ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Toda e qualquer expressão em letra maiúscula no presente instrumento e aqui não definida terá o significado que lhe é atribuído no Regulamento.

São Paulo, 23 de março de 2021.

RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

ANEXO V

ESTUDO DE VIABILIDADE E LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Colliers

Laudo de Avaliação

Nº 9.234-1/2020

Preparado para: Fundo de Investimento Imobiliário SDI Logística

Referência: Rodovia BR 040, km 23 – Contagem – MG.

Dezembro, 2020

Accelerating success.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Colliers

21 de junho de 2021

Fundo de Investimento Imobiliário SDI Logística

Referência: Re-emissão do laudo de Avaliação de um imóvel industrial localizado em Contagem – MG.
Endereço: Rodovia BR 040, KM 23 – Contagem – MG.

De acordo com a proposta nº 7.685/2020, assinada na data de 20 de novembro de 2020, a Colliers vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 21 de janeiro de 2021, vistoria esta realizada pelo consultor técnico Erick Gonçalves, e realizou uma análise do imóvel a fim de estimar seu atual *Fair Value* para os cenários *"As is"* e *"As If"*.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação.

Este relatório se trata de uma re-emissão do laudo de avaliação numerado 9234/21 devido à solicitação de inclusão de itens citados no documento "Ofício CVM_Ajuste Valoração", fornecida pela solicitante. Fica exposto, portanto, que este laudo a partir de sua emissão sobrepõe o anterior, que perde sua validade.Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Manager | Responsável Técnico

Accelerating success.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

Colliers

ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO 2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO 3
3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA 5
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 6
   - 4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO 6
   - 4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO 9
   - 4.3 ZONEAMENTO 10
5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE 11
   - 5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO 11
   - 5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES 12
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 14
7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 19
   - 7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS 19
   - 7.2 METODOLOGIA 19
   - 7.3 VALOR DE LOCAÇÃO 20
     - 7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS 20
     - 7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES 20
     - 7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA 23
     - 7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO 23
   - 7.4 FAIR VALUE 24
     - 7.4.1 PREMISSAS – Correios 24
     - 7.4.2 PREMISSAS – Expansão 26
     - 7.4.3 FAIR VALUE 29
8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES 30
9. TERMO DE ENCERRAMENTO 31

ANEXOS

- I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- II – ELEMENTOS COMPARATIVOS
- III – TRATAMENTO POR FATORES
- IV – FLUXO DE CAIXA
- V – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- VI – DOCUMENTOS
- VII – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
- VIII – TABELAS PARA AVALIAÇÃO
- IX - DECLARAÇÃO

Accelerating success.

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEIS INDUSTRIAIS EM CONTAGEM - MG	
Solicitante:	Fundo de Investimento Imobiliário SDI Logística
Finalidade e Uso pretendido:	*Fair Value* para balizar aquisição
Data de Referência:	Dezembro de 2020
Data da Vistoria:	21 de janeiro de 2021
Endereço:	Rodovia BR 040, KM 500
Município:	Contagem – MG
Área de Terreno:	174.473,50 m² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Área Construída *"As is"* - Correios:	56.749,08 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Área Construída *"As if"*- Expansão:	25.029,81 m² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Idade:	0 anos (idade estimada)
Estado de Conservação:	Novo (A)
Tipologia do Imóvel:	Condomínio logístico
Metodologias:	Locação: Método Comparativo Direto Venda: Método da Capitalização da Renda
Fair Value – As is:	R$ 346.900.000,00 (Trezentos e quarenta e seis milhões e novecentos mil reais)
Fair Value – As If:	R$ 90.100.000,00 (Noventa milhões e cem mil reais)
Grau de Fundamentação Obtido:	Locação: Grau II *Fair Value*: Grau II
Grau de Precisão Obtido:	Locação: Grau III

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 7.685/2020, assinada na data de 20 de novembro de 2020, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel, localizado na Rodovia BR 040, KM 23 - Contagem – MG, para a data-base de Dezembro de 2020 para Fundo de Investimento Imobiliário SDI Logística, doravante chamado "Cliente".

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do atual *Fair Value* do referido imóvel localizado em Contagem – MG, para balizar aquisição, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) ao Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o Cliente, visita ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados

A Cliente solicitou à Colliers a estimativa do atual *Fair Value*. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo de uso interno, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS")* e nas normas do *International Valuation Standards Council ("IVSC")*, nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, *102 – Implementation e 103 – Reporting*.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o valor de mercado para locação do ativo pela comparação com outros imóveis similares situados na mesma região geoeconômica e, para tanto, adotou-se o Método Comparativo Direto de Mercado.

O *Fair Value* do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o Método da Capitalização da Renda.

As bases de valores adotadas foram a do *Fair Value*, definido pelo *Red Book* como:

Fair Value

O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes conhecedoras e interessadas identificadas, que reflete os respectivos interesses dessas partes. .[1]

---

[1] *Tradução livre para: Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.*[1] – Red Book

Tradução livre para: Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") – Instituto Real de Avaliadores Certificados.

Tradução livre para: International Valuation Standards Council ("IVSC"), - Conselho Internacional de Padrões para Avaliações.

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

Para o presente relatório, o cliente solicitou que mfosse levados em consideração os cenários "As Is" e "As If". Entende-se o cenário "Ai Is" como a situação atual do projeto. Enquanto o cenário "As If", fica entendido como o cenário como se o empreendimento estivesse realizado de acordo com o projeto para a database em questão.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" e "Condições e Termos de Contratação".

O Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

Tradução livre para: Scope of Work, 102 – implementation e 103 – Reporting. – Escopo de Trabalho, 102 – Implementação – Relatório.

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do(s) imóvel(is) (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra do(s) imóvel(is);
- Contrato de locação do(s) imóvel(is);
- *Rent roll** atualizado do(s) imóvel(is);
- Planta do(s) imóvel(is) com quadro de áreas; e
- Notificação de Lançamento do IPTU – exercício atual;

** Rent roll trata-se de um resumo das premissas dos contratos de locação em vigência no ativo.*

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- Matrículas do(s) imóvel(is) (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra do(s) imóvel(is);
- Contrato de locação do(s) imóvel(is) e seus quatro aditivos;
- Planta do(s) imóvel(is) com quadro de áreas; e
- Notificação de Lançamento do IPTU – exercício atual.

Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e à existência de interferências físicas que afetem seu valor, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Área de Terreno	Frente Principal	Área Construída	Áreas de Interferência
Matrícula nº 151.080	172.838,61 m²	340,30 m	Não informado	6.700,00 m²
IPTU 2020	56.749,08 m²	Não informado	56.749,08 m²	3.050,00 m²
Contrato de Locação	174.473,50 m²	Não informado	51.895,09 m²	Não informado
Matrícula nº 168.070	52.242,19 m²	Não informado	Não informado	Não informado
Planta baixa	52.242,19 m²	Não informado	25.029,81 m² *(a construir)*	Não informado

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

Galpão Correios:

- Área construída: 56.749,08 m² de acordo com o IPTU;

Galpão Expansão:

- Área construída: 25.029,81 m² de acordo com o projeto fornecido pelo cliente;

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Rodovia BR 040, KM 23
Cidade – Estado:	Contagem – MG.
Densidade de Ocupação:	Média
Padrão Econômico:	Médio
Categoria de Uso Predominante:	Industrial/ logístico
Valorização Imobiliária:	Em valorização
Vocação:	Industrial e logístico.
Acessibilidade:	Boa

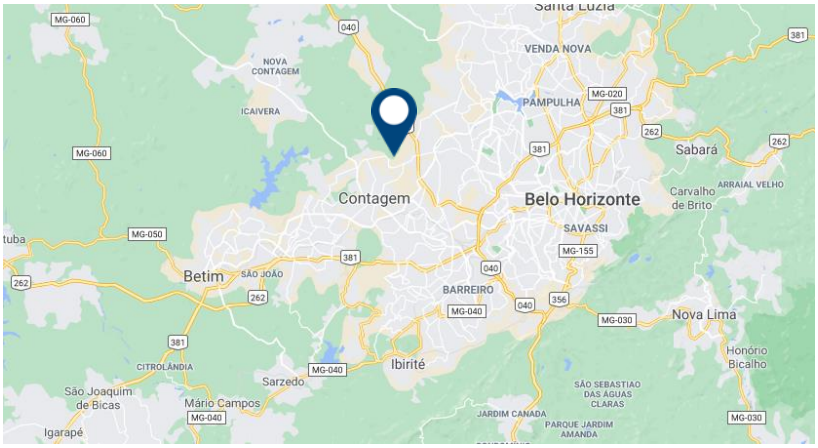


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – *FONTE: SITE GOOGLE MAPS*

https://www.google.com/maps/place/19%C2%B052'53.6%22S+44%C2%B003'32.3%22W/@-19.8815459,-44.0611637,17z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x0:0x0!8m2!3d-19.881551!4d-44.058975

2

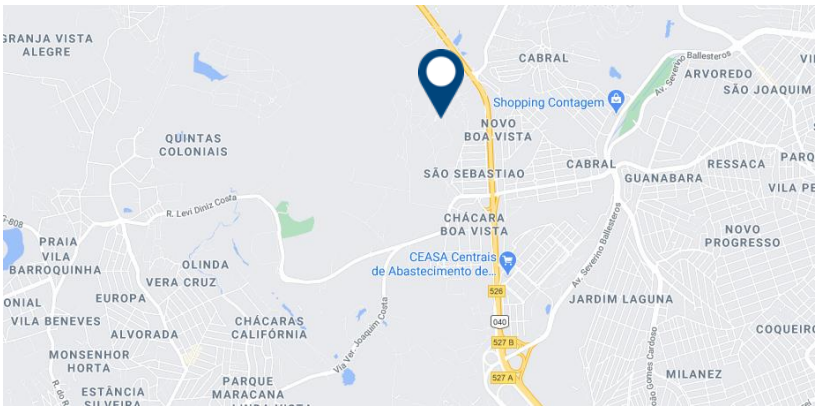


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – *FONTE: SITE GOOGLE MAPS*

https://www.google.com/maps/place/19%C2%B052'53.6%22S+44%C2%B003'32.3%22W/@-19.8815459,-44.0611637,17z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x0:0x0!8m2!3d-19.881551!4d-44.058975

Densidade de Ocupação: Visa caracterizar qual a proporção de área construída frente aos espaços livres de terrenos para novos desenvolvimentos, de modo que que uma classificação "média" indica que ainda existem áreas livres porém em menor quantidade e de menor porte;

Padrão Econômico: Caracterização para identificar qual seria o tipo das ocupações da região e seus respectivos padrões de edificações, considerando a definição "média" para áreas de ocupações não populares e ainda com potencial de desenvolvimento;

Valorização Imobiliária: Definição para identificar por qual processo que o valor de mercado dos empreendimentos da região estão em relação a um dado valor inicial. A classificação "em valorização" identifica que a região se encontra em desenvolvimento em com potencial de aumento real nos valores dos ativos;

FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO– *FONTE: GOOGLE EARTH*

https://www.google.com/maps/place/19%C2%B052'53.6%22S+44%C2%B003'32.3%22W/@-19.8815459,-44.0611637,17z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x0:0x0!8m2!3d-19.881551!4d-44.058975

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro:	8,0 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Água; Rede de Esgoto Sanitário; Rede de Esgotamento de Águas Pluviais; Rede de Telefonia; Rede de Energia Elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas; Coleta de Lixo.
Transporte Público:	Linhas regulares de ônibus na Rod. Pres. Juscelino Kubitschek
Principais Vias de Acesso:	Estrada Presidente Juscelino Kubitscheck de Oliveira e Rodovia Presidente Dutra que liga o bairro ao centro do município.
Atividades Econômicas em um Raio de 500m:	Industrial, comercio regional e restaurantes.

4.3 ZONEAMENTO

A definição do zoneamento é realizada pelo poder público e tem como principal objetivo definir o que e quanto pode ser construído sobre determinado terreno.

O zoneamento no qual determinado imóvel se enquadra está intrinsicamente ligado ao valor da parcela de seu terreno, uma vez que um dos conceitos para se definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

Posto isso, de acordo com o zoneamento do município de Contagem, que é regido pela Lei Complementar nº 248/2018, o imóvel em estudo se encontra em uma Zona de Expansão Urbana 1 – ZEU 1, conforme mapa abaixo:

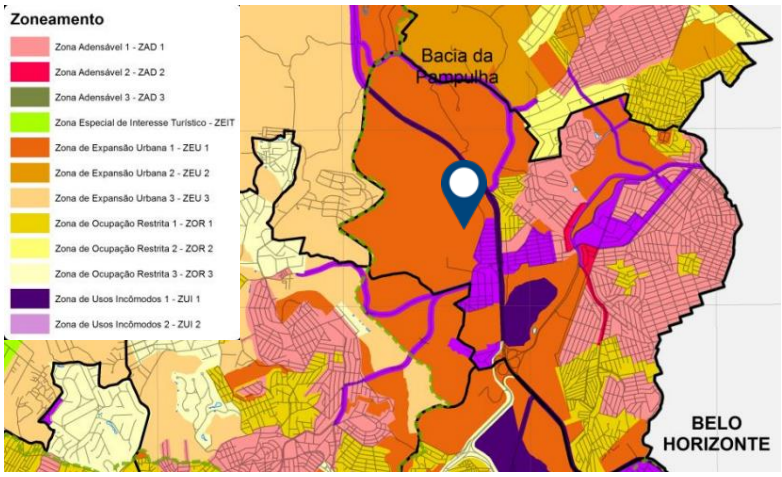


FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO – *FONTE: SITE DA PREFEITURA DE CONTAGEM – MG*

http://www.contagem.mg.gov.br/?guia=892627

Para tal, são permitidos o uso residencial unifamiliar e multifamiliar e usos não residenciais conviventes e Incômodos. Obedecendo o seguinte parâmetro urbanístico:

> Coeficiente de Aproveitamento = 1,0 vez a área do terreno

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Configuração:	Irregular
Dimensão:	De acordo com documentação fornecida pelo cliente no item 3.
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 3.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Rodovia BR 040
Topografia	Plana em sua maior parte
Interferências Físicas:	Não
Restrições Ambientais:	Não

5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características das construções estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	Imóvel Logístico destinado a operação de armazenamento
Área Construída - Correios:	56.749,08 m² de Galpão logístico (de acordo com a documentação fornecida pelo cliente)
Área a ser Construída - Expansão:	25.029,81 m² de Galpão logístico em construção (de acordo com a documentação fornecida pelo cliente)
Estacionamento:	O condomínio possui área de estacionamento e área de circulação em frente aos galpões.
Estrutura:	Concreto armado e estrutura metálica
Fachada	Placa de concreto com pintura
Esquadrias:	Alumínio e ferro
Piso:	Cerâmica, piso vinílico e Cimento de alta resistência
Paredes:	Cerâmica e pintura sobre massa fina
Idade:	0 anos (idade estimada)
Estado de Conservação	Novo (A)

Pelas características supramencionadas, atribui-se que o imóvel enquadra-se na categoria classe A, de acordo com a clissificação Colliers, a seguir:

CARACTERÍSTICAS / *Characteristics*	A	B	C
Certificado Green / *Green Certification*	X		
Infraestrutura para Instalação de Sprinklers / *Sprinklers*	X		
Ar Condicionado para Área Fabril / *Air Conditioning (for manufacturing our distribution areas)*			
Pé Direito >= 11 metros / *Celling Height >= 11 meters*	X		
Pé Direito <= 10 metros / *Celling Height <= 10 meters*		X	X
1 Doca para cada 1.000 m² Construídos / *1 dock for each 1,000sqm of construct built area*	X	X	
Capacidade de Carga do Piso > = 5 *ton/m²* / *Floor Capacity equal or higher than 5 ton/sqm*	X		
Piso Nivelado a Laser / *Laser Leveled Floor*	X		
Piso Antiestático / *Anti Static Floor (to attend technology companies)*			
Pátio de Manobras / *Manouver Patio*	X	X	X
Sistemas Básicos de Segurança e Controle de Acesso / *Security and Access Control*	X	X	X
Gerador de Energia / *Power Generator*	X		

TABELA 1 – CLASSIFICAÇÃO COLLIERS PARA GALPÕES – FONTE: COLLIERS

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

O ano de 2020 foi marcado pelo impacto direto da pandemia do Corona vírus (COVID-19) em uma escala global. O vírus, que teve o primeiro registro na China no fim de 2019, tem como características alto índice de contágio e de mortalidade, segundo a OMS (https://www.who.int/eportuguese/countries/bra/pt/). No Brasil, os primeiros registros de casos oficiais e primeira morte aconteceram no mês de março de 2020. A partir dessa data foram adotadas políticas de isolamento social e restrições a diversos tipos de atividades sociais e econômicas.

As políticas de isolamento social tinham por objetivo diminuir a taxa de contágio da doença e, dessa forma, não provocar o colapso do sistema de saúde. Para isso, atividades econômicas consideradas como "não essenciais" ao bem estar da população foram suspensas, até que houvesse índices que confirmassem a segurança para o retorno.

Mesmo antes de uma diminuição significativa da taxa de contágio e do número de mortes, a partir do mês de junho, foi iniciado um processo de reabertura gradual das atividades, com rígidas restrições de operação para garantir o reaquecimento de setores como indústria e serviços.

A diminuição das atividades impactou diretamente o desempenho da economia. Segundo os dados do IBGE (https://www.ibge.gov.br/explica/pib.php), após queda de -2,5% do PIB no primeiro trimestre (revista para -1,5%), o resultado para o segundo trimestre foi o pior desde o início da série histórica em 1996, com queda de -9,7% em comparação com o trimestre anterior e -11,4% em comparação com o mesmo período em 2019. Contudo, nas políticas de reabertura da economia surtiram efeito positivo para a economia, que encerrou o terceiro trimestre de 2020 com alta de 7,7% em relação ao trimestre anterior. Esse crescimento deveu-se, em grande parte, pelo bom desempenho da indústria, que teve sua maior alta desde o início da série histórica em 1996.

Um dos principais efeitos colaterais da queda da atividade econômica foi a reversão de quadro de queda paulatina da taxa de desemprego (https://www.ibge.gov.br/estatisticas/multidominio/condicoes-de-vida-desigualdade-e-pobreza/17270-pnad-continua.html?=&t=series-historicas). A taxa atingiu 13,8% da população no trimestre maio-junho-julho/2020, descrevendo um cenário de alta progressiva desde o trimestre outubro-novembro-dezembro/2019, quando o índice atingiu 11,0%, menor valor dos últimos 12 períodos. Para o trimestre maio-junho-julho de 2019, a taxa foi de 11,8%.

Como forma de conter os efeitos da crise, o Banco Central promoveu sucessivas quedas na taxa básica de juros (Taxa Selic). O ano de 2020 iniciou a taxa em 4,25%, com o primeiro corte em março, para 3,75%, com novo corte em maio para 3,00%. Em junho houve uma redução para 2,25%, chegando ao menor percentual da série histórica em agosto, a 2,00%. Essa

estratégia visou ampliar o acesso ao crédito e suavizar o impacto da dívida pública nas contas do governo.

O aumento do desemprego teve um impacto direto na capacidade de consumo das famílias, sobretudo naquelas em situação de maior vulnerabilidade. Para isso, o governo junto ao congresso aprovou um programa de auxílio emergencial aos beneficiários do programa Bolsa Família, profissionais autônomos e informais, atingindo um total de 29,4 milhões de famílias.

Esse auxílio, apesar de representar um alto custo às contas públicas, foi capaz de promover liquidez ao mercado interno, atenuando também os efeitos da crise, principalmente para micro e pequenos negócios e na vida da população mais pobre.

Como reflexo da baixa taxa de juros e queda no consumo durante os meses da pandemia, a inflação no Brasil permaneceu sob controle, com Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) avançando 1,35% no mês de agosto, segundo dados do IBGE (https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/precos-e-custos/9256-indice-nacional-de-precos-ao-consumidor-amplo.html?=&t=series-historicas). O acumulado encerrou 2020 em 4,52%, sendo a maior taxa acumulada desde 2016. Contudo, índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) apresentou um cenário de aceleração devido a retomada do consumo no nível pré-pandemia no início do segundo semestre, com baixo estoque. O IGP-M, de acordo com a Fundação Getúlio Vargas (FGV) (https://portal.fgv.br/noticias/igp-m-resultados-2021), encerrou 2020 com um acumulado 23,14%, sendo a maior variação anual desde 2002. Em contraste, o índice acumulado em 2019 encerrou em 7,32%. Essa alta afetou principalmente valor de aluguéis e preços de bens de consumo, de uma forma geral.

O ano de 2021 inicia com uma nova alta da taxa de contágio e de mortes provocadas pela COVID-19, com números similares aos meses de julho e agosto de 2020, após uma falsa expectativa de fim da pandemia com os índices em queda nos meses de outubro e novembro de 2020. A expectativa para retomada das atividades, em um padrão anterior a pandemia, acontece a partir da campanha de imunização organizada pelo Ministério da Saúde, seguindo a aplicação de vacinas desenvolvidas e aplicadas em outros países. No cenário nacional, segue a expectativa de apresentação pelo governo das reformas Administrativa e Tributária, assim como a definição sobre a postergação do auxílio emergencial, além de propostas para redução do desemprego.

Segundo o Relatório Focus do Banco Central (https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus), a projeção para o crescimento do PIB é de - 4,37% para 2020 e 3,41% em 2021. O IPCA previsto é de 3,34% para 2021 e 3,50% em 2022, enquanto o IGP-M é de 4,60% para 2021 e 4,00% para 2022. A meta da Taxa Selic deve permanecer em 3,25% em 2021 e é estimada em 4,75 para 2022.

Panorama do Setor Logístico

O mercado de condomínios logísticos de alto padrão no Brasil apresentou novo recorde na absorção bruta, de acordo com o do banco de dados da Colliers que realiza monitoramentoem todo o território nacional em sua última versão disponibilizada para o período do quarto trimestre de 2020 (https://www.colliers.com/pt-br/pesquisa#sort=%40datez32xpublished%20descending), 918 mil m² entre outubro e dezembro de 2020. É o maior volume de inventário locado em um trimestre já registrado nos últimos 5 anos. Destaque para o estado de São Paulo, com aproximadamente 65% de todo inventário nacional locado. Em 2020, os estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Pernambuco registraram absorção bruta acima de 100 mil m². Os principais setores que mais alugaram área no ano foram e-commerce, varejo, transporte e automobilístico.

Já a absorção líquida, saldo entre locações e devoluções, foi de 628 mil m², 28% acima que o mesmo período do ano anterior. São Paulo (459 mil m²), Pernambuco (83 mil m²) e Minas Gerais (80 mil m²) são os estados onde este índice foi mais expressivo. No acumulado do ano, o indicador foi de 1.574 mil m².

Considerando ampliações e novos condomínios logísticos, o território brasileiro recebeu 9 novos empreendimentos, sendo 3 localizados em Pernambuco, 2 em Minas Gerais e São Paulo, 1 no Paraná e Rio Grande do Sul. Com as novas entregas, o inventário de condomínio logístico no Brasil encerrou o período com 16.764 mil m² de área construída.

A taxa de vacância teve queda de 2 pontos percentuais e terminou 2020 em 14%. Os estados com as maiores taxas são Amazonas (41%), Rio Grande do Sul (28%) e Rio de Janeiro (23%). As menores taxas são encontradas nos estados de Espírito Santo (1%), Santa Catarina (2%), Pará (3%) e Goiás (4%).

O preço médio pedido dos condomínios logísticos no Brasil é de R$ 18,6/ m²/mês. Se realizarmos a correção de preços pelo IGP-M e considerarmos um contrato iniciado em março de 2018, a defasagem é de 46%. O Distrito Federal apresenta o maior preço médio pedido, R$ 26 / m² / mês, seguido por Santa Catarina R$ 24/ m² / mês e Amazonas e Pará R$ 22 / m² / mês.

Mercado Logístico Local

Para o município de Contagem, o preço pedido médio de locação vem apresentou uma queda gradual no ano de 2020 fechando em R$ 18,80.

Conforme a pesquisa local pode-se identificar que as áreas construídas dos imóveis dessa tipologia na região variam de 1.254,00 m² à 7.787,00 m² e o preços de locações de R$ 17,94 à R$ 22,00, essa variação está relacionada à localização, padrão e estado de conservação dos imóveis.

O município de Contagem entregou novos inventários no ano de 2020, acompanhado da queda na taxa de vacância, indicando que a região se encontra aquecida e com boa absorção.

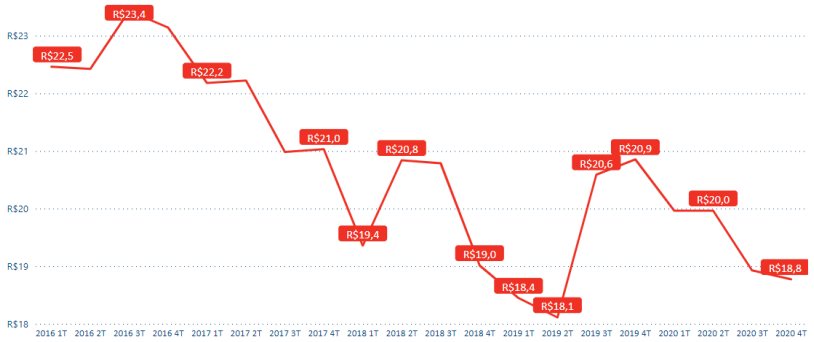


GRÁFICO 1 – PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO EM CONTAGEM – FONTE: COLLIERS

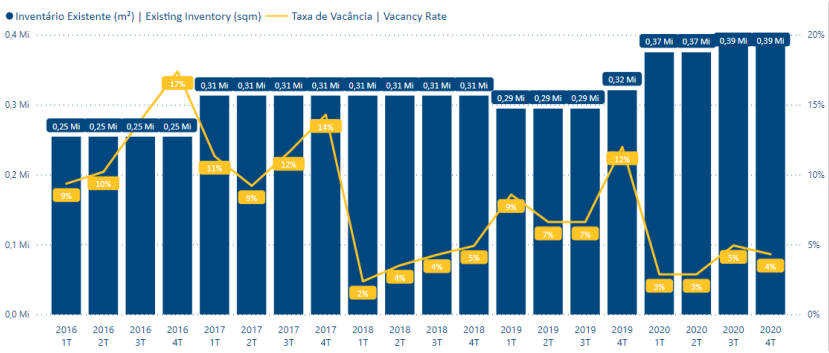


GRÁFICO 2 – INVENTÁRIO EM CONTAGEM – FONTE: COLLIERS

Analisando o mercado de locação, em relação a liquidez do imóvel, sua localização e sua boa infraestrutura urbana além das características de mercado da ocupação circunvizinha é um atrativo para ocupantes, o que lhe favorece.

Resumidamente, o cenário de mercado para o imóvel avaliado é:

Cenário de Liquidez para Locação:	Média
Prazo de Absorção para Locação:	18 meses
Cenário de Liquidez para Venda:	Média
Prazo de Absorção para Venda:	18 meses
Quantidade de Ofertas de Bens Similares	Baixa
Público-alvo:	Investidores de grande porte e empresas de logística e armazenagem.

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("*RICS*") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("*IVSC*"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com as modificações introduzidas pelas instruções CVM Nº 478/09, 498/11, 517/11,528/12, 554/14, 571/15, 580/16 e 604/18.

7.2 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

Para a estimativa do valor de locação a mercado foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor de locação é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

7.3 VALOR DE LOCAÇÃO

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais similares disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 8 (oito) elementos comparativos que compõem o Anexo II – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a estimativa do valor unitário.

7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na Tabela 1. – Índices Locais, do Anexo VIII– Tabelas para Avaliação do Anexo VIII– Tabelas para Avaliação e distribuem-se em 3 grupos: I – Características da Via, II – Melhoramentos Públicos e III – Características de Ocupação.

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Características da Via e do Grupo II – Melhoramentos Públicos, multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo III – Características de Ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Ftransp = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)) \times pt)$$

Onde:

Ftransp: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

Coeficiente de Grandeza de Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{Área do avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

ou,

$$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{Área do avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

Fator Padrão Construtivo (F Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007", concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na Tabela 4 do Anexo VIII– Tabelas para Avaliação.

Nota: Foi publicado em 2017 uma atualização do trabalho acima mencionado, o qual, entretanto, não contemplou todos os padrões. Como a metodologia da Colliers utiliza os coeficientes apenas para comparação entre padrões ou para cálculo de área equivalente, continua-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na esteira do que recomenda o próprio trabalho recentemente atualizado.

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Fpc = 1 + (((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP)) \times pc)$$

Onde:

Fpc: Fator Padrão Construtivo

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOM: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Depreciação (F Depreciação)

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de venda.

O Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heidecke

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ic) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (Ir) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (Ec), conforme as faixas especificadas.

As variáveis acima podem ser visualizadas nas **Tabelas de 5 a 7 do Anexo VIII– Tabelas para Avaliação.**

Levando-se em conta que o estado de conservação somente influi na parcela-construção, este fator foi ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$Fdep = 1 + (((FOC_{AVA} - FOC_{COMP}) / FOC_{COMP})) \times pc)$$

Onde:

Fdep: Fator Depreciação

FOC_{AVA}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliando

FOC_{COMP}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

Correios

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Índice de Local:	190,00
Padrão da Construção:	2,197
Estado de Conservação:	A
Idade Considerada (anos):	0
Vida Útil Referencial (anos):	80
Fator de Depreciação:	1,000
Cota-parte de construção:	75%
Cota-parte de terreno:	25%

Expansão

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Índice de Local:	190,00
Padrão da Construção:	1,690
Estado de Conservação:	A
Idade Considerada (anos):	0
Vida Útil Referencial (anos):	80
Fator de Depreciação:	1,000
Cota-parte de construção:	75%
Cota-parte de terreno:	25%

7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área, conforme demonstrado no Anexo III – Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

Valores Unitários de Locação - Correios	R$ 27,65 /m²/mês
Valores Unitários de Locação - Expansão	R$ 22,25 /m²/mês

7.4 FAIR VALUE

Em se tratando de imóvel locado, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, analisando-se os contratos atuais e ao final deles, considerou-se que o imóvel seria levado a mercado. Por este método determina-se o valor de *fair value* do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, através da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

7.4.1 PREMISSAS – Correios

a) Receitas operacionais projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, após um determinado período de vacância, foram projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

- Aluguel – Contratos vigentes

  Correios

  - Área Bruta Locável: 56.749,08 m²
  - Período de contrato: 15 anos
  - Valor vigente de locação*: R$ 39,79/m².mês

  **Conforme informado pelo cliente*

b) Receitas Operacionais Projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente os contratos de locação vigentes até seus prazos de término, e subsequentemente contratos hipotéticos de locação a valor de mercado até o fim do período de análise, momento no qual se considera a saída do investimento (desinvestimento) por meio de uma venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade.

- Aluguel – Contrato Hipotético

  Os contratos hipotéticos possuem as seguintes características:

  - Valor de locação: R$ 27,65 / m²
  - Prazo do contrato: 5 anos
  - Vacância: 2 meses
  - Carência: 1 mês

- Probabilidade de renovação: 90%
- Crescimento Real: 1,75% a partir do segundo ano.

c) Despesas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- Despesas Durante a Vacância

  Durante o período de vacância, incidirão as seguintes despesas:

  - IPTU: R$ 0,76/m²/mês
  - Condomínio: R$ 3,20/m²/mês

- Comissão de Locação

  A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponderá a 1,00 aluguel.

- Comissão de Venda

  A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponderá a 1,50% do valor de venda.

- Gestão de Locação

  Foi considerada remuneração pela gestão da locação equivalente a 1,00% da receita mensal.

- Fundo de Reposição de Ativo

  O fundo de reposição do ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação, à razão de 2,00 % sobre o valor locativo mensal, com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do edifício para mantê-lo no padrão atual, a partir do primeiro mês do fluxo de caixa.

d) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate** de 7,25% a.a.:

- *O terminal cap rate é a taxa de capitalização utilizada para a determinação do valor do ativo.*

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido do Período 15}}{\textit{Terminal Cap Rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise** Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

** Expertise é o resultado da experiência por meio da atividade recorrente dentro das práticas de mercado, se destacando pela destreza e competência na execução de um trabalho.*

e) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real de 7,75% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco e o prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players** do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

** Players trata-se de uma expressão de mercado que se refere aos principais profissionais, sejam pessoas ou empresas que atuam no mercado imobiliário.*

7.4.2 PREMISSAS – Expansão

f) Receitas operacionais projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, após um determinado período de vacância, foram projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

g) Receitas Operacionais Projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente os contratos de locação vigentes até seus prazos de término, e subsequentemente contratos hipotéticos de locação a valor de mercado até o fim do período de análise, momento no qual se considera a saída do investimento (desinvestimento) por meio de uma venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade.

h) Receitas Operacionais Projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente os contratos de locação vigentes até seus prazos de término, e subsequentemente contratos hipotéticos de locação a valor de mercado até o fim do período de análise, momento no qual se considera a saída do investimento (desinvestimento) por meio de uma venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade.

- Aluguel – Contrato Hipotético

  Os contratos hipotéticos possuem as seguintes características:

  - Valor de locação: R$ 22,25 / m²
  - Prazo do contrato: 5 anos
  - Vacância: 2 meses
  - Carência: 1 mês
  - Probabilidade de renovação: 75%
  - Crescimento Real: 1,75% a partir do segundo ano.

i) Despesas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- Despesas Durante a Vacância

  Durante o período de vacância, incidirão as seguintes despesas:

  - IPTU: R$ 0,76/m²/mês
  - Condomínio: R$ 3,20/m²/mês

- Comissão de Locação

  A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponderá a 1,00 aluguel.

- Comissão de Venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponderá a 1,50% do valor de venda.

- Gestão de Locação

  Foi considerada remuneração pela gestão da locação equivalente a 1,00% da receita mensal.

- Fundo de Reposição de Ativo

  O fundo de reposição do ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação, à razão de 2,00 % sobre o valor locativo mensal, com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do edifício para mantê-lo no padrão atual, a partir do primeiro mês do fluxo de caixa.

j) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 7,25% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido do Período 10}}{\textit{Terminal Cap Rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

k) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real de 7,75% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco e o prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

7.4.3 FAIR VALUE

O *Fair Value* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa apresentado no Anexo IV.

Em números redondos:

Fair Value – As is: R$ 346.900.000,00

(Trezentos e quarenta e seis milhões e novecentos mil reais)

Fair Value – As if: R$ 90.100.000,00

(Noventa milhões e cem mil reais)

A tabela de sensibilidade abaixo apresenta o valor do empreendimento mediante a variação das taxas de desconto e *terminal cap. rate*:

Análise de Sensibilidade – Correios:

Taxa de Desconto	Valor do Imóvel (R$)
6,75%	R$ 360.050.000,00
7,00%	R$ 354.210.000,00
7,25%	R$ 348.510.000,00
7,50%	R$ 342.930.000,00
7,75%	R$ 337.480.000,00
8,00%	R$ 332.150.000,00
8,25%	R$ 326.930.000,00

Análise de Sensibilidade – Expansão:

Taxa de Desconto	Valor do Imóvel (R$)
7,00%	R$ 94.790.000,00
7,25%	R$ 93.220.000,00
7,50%	R$ 91.680.000,00
7,75%	R$ 90.170.000,00
8,00%	R$ 88.690.000,00
8,25%	R$ 87.250.000,00
8,50%	R$ 85.830.000,00

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Fair Value - Correios:	R$ 346.900.000,00
Fair Value - Expansão	R$ 90.100.000,00

O Método Comparativo Direto com Tratamento por Fatores, considerado o principal método recomendado pela NBR 14.653, foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor de mercado para a locação do imóvel, pois é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica e, portanto, os valores pesquisados trazem, em seu bojo, todas as variáveis do mercado em que está inserido. Por se tratar de um método de comparação direto, ele exclui a aplicação dos demais.

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o Método da Capitalização da Renda foi o método escolhido para avaliação do *Fair Value*, pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo esta principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.Levando em consideração o caráter de empreendimento imobiliário que o imóvel possui, o Método de Capitalização da Renda é o único que contempla todas as variáveis envolvidas na avaliação.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

Fair Value - Correios: R$ 346.900.000,00

(Trezentos e quarenta e seis milhões e novecentos mil reais)

Fair Value - Expansão: R$ 90.100.000,00

(Noventa milhões e cem mil reais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item 6. Diagnóstico de Mercado.

9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 31 (trinta e uma) folhas e 9 (nove) anexos.

São Paulo, 21 de junhode 2021

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

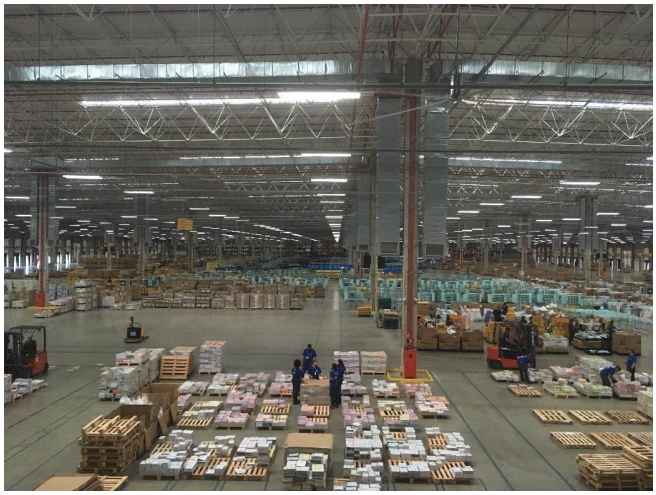
Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Manager | Responsável Técnico

Anexo I

Relatório Fotográfico

Vista geral do imóvel

Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel

Vista geral do imóvel

Vista geral do imóvel

Vista geral do imóvel

Vista geral do imóvel

Vista geral do imóvel

Anexo II

Elementos Comparativos

Locação

#	Endereço	Área Construída	Preço	Oferta/ Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Padrão Construtivo	Valor Unitário em R$/m² (mês)	Fonte de informação
Base Comparar		N/A	N/A	N/A	0	A	0,00%	2,197	21,43	N/A
1	[illegible]	[illegible]	R$ [illegible]	[illegible]	10	C	0,92%	1,326	21,19	[illegible]
2	[illegible]	[illegible]	R$ [illegible]	[illegible]	20	D	1,84%	1,326	17,94	[illegible]
3	[illegible]	[illegible]	R$ [illegible]	[illegible]	5	C	0,46%	1,326	21,97	[illegible]
4	[illegible]	[illegible]	R$ [illegible]	[illegible]	10	B	0,92%	0,972	17,94	[illegible]
5	[illegible]	[illegible]	R$ [illegible]	[illegible]	10	C	0,92%	1,326	22,03	[illegible]
6	[illegible]	[illegible]	R$ [illegible]	[illegible]	3	B	0,28%	1,326	25,03	[illegible]
7	[illegible]	[illegible]	R$ [illegible]	[illegible]	20	D	1,84%	1,326	17,18	[illegible]
8	[illegible]	[illegible]	R$ [illegible]	[illegible]	14	C	0,64%	1,326	23,03	SIILA

Localização aproximada dos comparativos:

Anexo III

Tratamento por Fatores

Locação

Correios

Homogeneização dos Valores Unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

Valor Unitário Homogeneizado = Valor Unitário x Fator Final

Comparativo	Preço Unitário	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final ($\prod_{i=1}^{n} f_i$)	Valor Unitário Homogeneizado por m², mês
1	19,070	0,979	1,043	1,493	1,063	1,578	30,09
2	16,090	0,984	0,921	1,493	1,165	1,563	25,15
3	19,770	0,977	0,912	1,493	1,083	1,417	28,01
4	16,150	0,987	0,918	1,945	1,049	1,774	28,65
5	19,800	0,977	0,944	1,493	1,063	1,377	27,26
6	22,500	0,985	0,860	1,493	1,015	1,353	30,44
7	15,400	1,027	0,823	1,493	1,165	1,518	23,47
8	20,000	1,075	1,012	1,231	1,096	1,405	28,10

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO MENSAL	
Soma dos Valores Unitários (R$/m².mês):	221,18
Total de Comparativos:	8
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R$/m².mês:	27,65
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R$/m².mês):	19,35
Limite Superior (R$/m².mês):	35,94
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R$/m².mês):	221,18
Total de Comparativos:	8
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R$/m².mês:	27,65

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de locação para o imóvel avaliado.

Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança.

Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

Limite = Valor Unitário Básico ± tc (σ/√n)

Onde:

tc : Ponto Crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras – 1) conforme tabela da Distribuição t de Student

σ: Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	8
Número de Graus de Liberdade:	7
Tabela t (tc de Student):	1,415
Desvio-padrão (R$/m².mês):	2,36
Limite Inferior (R$/m².mês):	26,47
Limite Superior (R$/m².mês):	28,83

Campo de Arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas"

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior (R$/m².mês):	23,47
Limite Superior (R$/m².mês):	30,44
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior (R$/m².mês):	23,50
Limite Superior (R$/m².mês):	30,44

Expansão

Homogeneização dos Valores Unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

Valor Unitário Homogeneizado = Valor Unitário x Fator Final

Comparativo	Preço Unitário	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final ($\sum$[illegible])	Valor Unitário Homogeneizado por m².mês
1	18,070	0,979	1,043	1,206	1,063	1,267	24,62
2	16,090	0,984	0,921	1,206	1,165	1,276	20,53
3	18,770	0,977	0,912	1,206	1,063	1,130	22,34
4	16,150	0,987	0,918	1,554	1,049	1,383	22,34
5	19,800	0,977	0,944	1,206	1,063	1,090	21,58
6	22,500	0,985	0,860	1,206	1,015	1,066	23,99
7	15,460	1,027	0,823	1,206	1,165	1,231	19,03
8	20,000	1,075	1,012	1,034	1,066	1,178	23,56

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO MENSAL	
Soma dos Valores Unitários (R$/m².mês):	177,98
Total de Comparativos:	8
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R$/m².mês:	22,25
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R$/m².mês):	15,57
Limite Superior (R$/m².mês):	28,92
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R$/m².mês):	177,98
Total de Comparativos:	8
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R$/m².mês:	22,25

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de locação para o imóvel avaliado.

Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança.

Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

Limite = Valor Unitário Básico ± tc (σ/√n)

Onde:

tc : Ponto Crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras – 1) conforme tabela da Distribuição t de Student

σ: Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	8
Número de Graus de Liberdade:	7
Tabela t (tc de Student):	1,415
Desvio-padrão (R$/m².mês):	1,86
Limite Inferior (R$/m².mês):	21,32
Limite Superior (R$/m².mês):	23,18

Campo de Arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas"

CAMPO DE ARBÍTRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior (R$/m².mês):	19,03
Limite Superior (R$/m².mês):	24,62
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior (R$/m².mês):	19,03
Limite Superior (R$/m².mês):	24,62

Anexo IV

Fluxos de Caixa

Rio Bravo - Correios - Contagem - Resumo Anualizado

Colliers

Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10	Período 11	Período 12	Período 13	Período 14	Período 15
Receitas Brutas															
Locação	27.099.012	27.099.012	27.099.012	27.099.012	27.099.012	27.099.012	27.099.012	27.099.012	27.099.012	27.099.012	27.099.012	27.099.012	27.099.012	21.178.499	23.187.195
Outras Receitas	2.967.706	2.967.706	2.967.706	2.967.706	2.967.706	2.967.706	2.967.706	2.967.706	2.967.706	2.967.706	2.967.706	2.967.706	2.967.706	2.674.782	2.928.588
Total de Receitas	30.066.718	30.066.718	30.066.718	30.066.718	30.066.718	30.066.718	30.066.718	30.066.718	30.066.718	30.066.718	30.066.718	30.066.718	30.066.718	23.853.281	26.115.783
Despesas de Operação															
Condomínio	2.179.165	2.179.165	2.179.165	2.179.165	2.179.165	2.179.165	2.179.165	2.179.165	2.179.165	2.179.165	2.179.165	2.179.165	2.179.165	2.179.165	2.179.165
IPTU	517.552	517.552	517.552	517.552	517.552	517.552	517.552	517.552	517.552	517.552	517.552	517.552	517.552	517.552	517.552
Gestão de Locação	270.990	270.990	270.990	270.990	270.990	270.990	270.990	270.990	270.990	270.990	270.990	270.990	270.990	211.785	231.872
Total das Despesas de Operação	2.967.707	2.967.707	2.967.707	2.967.707	2.967.707	2.967.707	2.967.707	2.967.707	2.967.707	2.967.707	2.967.707	2.967.707	2.967.707	2.908.502	2.928.589
Resultado Operacional Líquido	27.099.011	27.099.011	27.099.011	27.099.011	27.099.011	27.099.011	27.099.011	27.099.011	27.099.011	27.099.011	27.099.011	27.099.011	27.099.011	20.944.779	23.187.194
Comissão de Locação & FRA															
Comissão de Locação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.932.266	0
Fundo de Reposição de Ativo	270.990	270.990	270.990	270.990	270.990	270.990	270.990	270.990	270.990	270.990	270.990	270.990	270.990	211.785	231.872
Total	270.990	270.990	270.990	270.990	270.990	270.990	270.990	270.990	270.990	270.990	270.990	270.990	270.990	2.144.051	231.872
Perpetuidade															
Valor Residual															319.823.366
Comissão de Venda															4.797.350
Valor de Venda Líquido															315.026.015
Fluxo de Caixa	26.828.021	26.828.021	26.828.021	26.828.021	26.828.021	26.828.021	26.828.021	26.828.021	26.828.021	26.828.021	26.828.021	26.828.021	26.828.021	18.800.728	337.981.337

Rio Bravo - Expansão - Contagem - Resumo Anualizado

Colliers

Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10
Receitas Brutas										
Locação	2.088.424	6.543.730	6.682.959	6.771.441	6.949.180	6.145.387	6.890.839	7.194.529	7.314.119	7.570.778
Outras Receitas	453.863	1.254.854	1.256.246	1.257.131	1.258.908	1.172.691	1.232.110	1.261.362	1.262.558	1.265.124
Total de Receitas	2.542.287	7.798.584	7.939.205	8.028.572	8.208.088	7.318.078	8.122.949	8.455.891	8.576.677	8.835.902
Despesas de Operação										
Condomínio	961.145	961.145	961.145	961.145	961.145	961.145	961.145	961.145	961.145	961.145
IPTU	228.272	228.272	228.272	228.272	228.272	228.272	228.272	228.272	228.272	228.272
Gestão de Locação	20.884	65.437	66.830	67.714	69.492	61.454	68.908	71.945	73.141	75.708
Total das Despesas de Operação	1.210.301	1.254.854	1.256.247	1.257.131	1.258.909	1.250.871	1.258.325	1.261.362	1.262.558	1.265.125
Resultado Operacional Líquido	1.331.986	6.543.730	6.682.958	6.771.441	6.949.179	6.067.207	6.864.624	7.194.529	7.314.119	7.570.777
Comissão de Locação & FRA										
Comissão de Locação	417.685	139.228	0	0	0	447.699	151.845	0	0	0
Fundo de Reposição de Ativo	20.884	65.437	66.830	67.714	69.492	61.454	68.908	71.945	73.141	75.708
Total	438.569	204.665	66.830	67.714	69.492	509.153	220.753	71.945	73.141	75.708
Perpetuidade										
Valor Residual										104.424.510
Comissão de Venda										1.566.368
Valor de Venda Líquido										102.858.143
Fluxo de Caixa	893.417	6.339.065	6.616.128	6.703.727	6.879.687	5.558.054	6.643.871	7.122.584	7.240.978	110.353.212

Anexo V

Especificação da Avaliação

De acordo com o item "Especificação das Avaliações" da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos e Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Valor de locação - Método Comparativo

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES							
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALORI					
		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Computa quanto a todos os fatores analisados		Computa quanto aos fatores utilizados no tratamento	X	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		5	X	3	
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	X	0,40 a 2,50 *a	

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, porém é desejável que, com um número mínimo de cinco dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

PONTUAÇÃO 8

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

Fair Value– Método da Capitalização da Renda

Graus de Fundamentação no caso de utilização do método da capitalização da renda							
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR					
		GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	X	Simplificada, com basenos indicadoresoperacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	
2	Análises das séries históricas do empreendimento [1]	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses		Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses	
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura		Sintética da conjuntura	X
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada	X	Arbitrada	
5	Escolha do modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico	X
6	Estrutura básica do fluxo de Caixa	Completa	X	Simplificada		Rendas líquidas	
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1	X
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável	X	Simulação única com variação em torno de 10%	
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado	X

[1] Só para empreendimento em operação.

PONTUAÇÃO 14

FUNDAMENTAÇÃO GRAU II

Para indicação de valor

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

Para indicadores de viabilidade

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	Máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 5 itens atendidos

Grau de Precisão

Valor de locação - Método Comparativo

Correios

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R$/m².mês):	26,47
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R$/m².mês):	28,83
Amplitude (R$/m²/mês):	2,36
Média (R$/m²/mês):	27,65
Amplitude/Média:	9%
Grau de Precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Méida ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	Amplitude/Média > 50%

Expansão

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R$/m².mês):	21,32
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R$/m².mês):	23,18
Amplitude (R$/m²/mês):	1,86
Média (R$/m²/mês):	22,25
Amplitude/Média:	8%
Grau de Precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Méida ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	Amplitude/Média > 50%

Para o Método da Capitalização da Renda não se aplica a apuração do Grau de Precisão.

Anexo VI

Documentos

A documentação utilizada nesta avaliação, bem como todos os demais documentos fornecidos pelo cliente, foi discriminada no item 3. **Documentação Recebida** e estão disponíveis para consulta caso seja necessário.

Anexo VII

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.

11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.

Anexo VIII

Tabelas para Avaliação

Tabela 1 – Índices Locais

I. Características da Via

Transitabilidade da Via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Situação da Via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da Via	
Mais de 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/Calçadão	10

II. Melhoramentos Públicos

Melhoramentos Públicos	
Água Encanada	10
Esgoto	6
Luz Pública	8
Luz Domiciliar	11
Telefone	2
Gás Canalizado	1
Guias e Sarjetas	5

Pavimentação	
Asfalto/Concreto Liso	20
Paralelepípedo/Blocos de Concreto	15
Cascalho ou Pedra	8
Terra	0

Transporte Coletivo	
No Local	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Acima de 500m	0

III. Características de Ocupação

Densidade de Edificação	
De 100% a 70%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

Nível Econômico	
Popular	0,70
	0,78
	0,85
Classe Média-Baixa	0,93
	1,00
Classe Média	1,13
	1,25
Classe Média-Alta	1,38
	1,50
Classe Alta	1,75
	2,00

Fator Comércio	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60
50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de Desapropriações/Secretaria dos Negócios Jurídicos da PMSP

Tabela 2 – Fatores de Topografia

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclive até 10%	5%
Em aclive até 20%	10%
Em aclive acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011

Tabela 3 – Fatores de Consistência de Solo

Situação	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011

Tabela 4 – Coeficientes de Padrão

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Barraco	Rústico	0,060	0,090	0,120
	Simples	0,132	0,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Casa	Rústico	0,360	0,420	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,786	0,900
	Simples	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,572	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,880
	Luxo	2,890	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento com elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento sem elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório com elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,052	2,286	2,520
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório sem elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Galpão	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simples	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior		Acima de 1,690	

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Cobertura	Simples	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Tabela 5 – Vida Útil e Valor Residual

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Barraco	Rústico	5	0,00
	Simples	10	0,00

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Casa	Rústico	60	0,20
	Proletário	60	0,20
	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	70	0,20
	Superior	70	0,20
	Fino	60	0,20
	Luxo	60	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento com elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento sem elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório com elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório sem elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Cobertura	Simples	20	0,10
	Médio	20	0,10
	Superior	30	0,10

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

Referência	Estado da Edificação (Ec)	Depreciação
A	Novo	0%
B	Entre Novo e Regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09%
E	Necessitando de Reparos Simples	18,0%
F	Entre Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20%
G	Necessitando de Reparos Importantes	52,60%
H	Entre Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor	75,20%
I	Edificação sem Valor	100%

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Tabela 7 – Fator k

Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec								Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H		A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%		0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%
0	1,0000	0,9968	0,9748	0,9191	0,8190	0,6680	0,4740	0,2480	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5652	0,5036	0,4108	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9144	0,8148	0,6646	0,4716	0,2468	52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5464	0,4869	0,3971	0,2818	0,1475
3	0,9845	0,9814	0,9597	0,9049	0,8063	0,6577	0,4667	0,2442	54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3832	0,2720	0,1423
5	0,9737	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401	57	0,5525	0,5508	0,5386	0,5078	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9383	0,8847	0,7883	0,6430	0,4562	0,2387	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4348	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9270	0,8740	0,7788	0,6352	0,4507	0,2359	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5073	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2413	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9153	0,8629	0,7690	0,6272	0,4450	0,2329	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1207
13	0,9265	0,9236	0,9032	0,8516	0,7588	0,6189	0,4392	0,2296	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3798	0,3098	0,2198	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8398	0,7483	0,6104	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3608	0,2943	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7375	0,6016	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,4037	0,3830	0,3361	0,3218	0,2625	0,1863	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8509	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165	72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3000	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147	73	0,3685	0,3551	0,3592	0,3137	0,3018	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8585	0,8558	0,8369	0,7891	0,7031	0,5735	0,4070	0,2129	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111	75	0,3437	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8437	0,8410	0,8224	0,7755	0,6910	0,5636	0,4000	0,2093	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8259	0,8076	0,7615	0,6785	0,5535	0,3928	0,2055	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1388	0,0726
29	0,8129	0,8103	0,7924	0,7472	0,6658	0,5430	0,3854	0,2016	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1783	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7768	0,7325	0,6527	0,5323	0,3778	0,1976	82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956	83	0,2405	0,2398	0,2345	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7805	0,7780	0,7608	0,7174	0,6392	0,5214	0,3700	0,1936	84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915	85	0,2137	0,2131	0,2084	0,1964	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530
35	0,7637	0,7613	0,7445	0,7019	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873	87	0,1865	0,1859	0,1818	0,1714	0,1528	0,1246	0,0884	0,0463
37	0,7465	0,7441	0,7277	0,6861	0,6114	0,4987	0,3539	0,1852	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830	89	0,1589	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0395
39	0,7289	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4870	0,3455	0,1808	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786	91	0,1309	0,1305	0,1276	0,1204	0,1073	0,0875	0,0621	0,0325
41	0,7109	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1763	92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740	93	0,1025	0,0772	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0486	0,0255
43	0,6925	0,6996	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0379	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
44	0,6832	0,6&10	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0485	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6621	0,6568	0,6192	0,5518	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647	97	0,0445	0,0444	0,0434	0,0409	0,0365	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6381	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1623	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0145	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6349	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550									

Fonte: Colliers a partir dos dados das tabelas 5 e 6 e da idade do imóvel.

Anexo IX

Declaração

Ref: Avaliação do imóvel logístico localizado na Rodovia BR 040, km 23 – Contagem - MG

A Colliers International do Brasil declara que:

- Os fatos contidos neste Laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas, assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Standards, o Código de Ética e Conduta do Royal *Institution of Chartered Surveyors – RICS,* a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- O imóvel foi vistoriado por Érick Gonçalves, Fabio Sodeyama e Paula Casarini não vistoriaram o imóvel.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste Laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste Laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.
- A Colliers declara que não mantém relação de trabalho ou subordinação com as empresas controladas e/ou controladoras do administrador do Cliente, bem como poderá prestar serviços de avaliação e consultoria de imóveis a outros fundos, incluindo FII (fundos de investimento imobiliário) administrados pelo administrador do Cliente, o que em hipótese alguma configurará qualquer conflito de interesses entre as partes.
- A Colliers declara nesta data não possuir interesse na aquisição de cotas do fundo ou do ativo relacionado ao presente trabalho

RIOBRAVO

TELLUS
PERFORMANCE EM INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

1. Consideração Iniciais

A Rio Bravo Investimentos LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.864.607/0001-08, em conjunto com a Tellus Investimentos e Consultoria LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob nº 25.287.778/0001-54, ("**Gestoras**") na qualidade de co-gestoras do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGISTICA – FII ("**Fundo**"), realizam a 6ª emissão ("**Emissão**") de cotas do Fundo. O valor da cota base para a emissão representa a média entre os valores de fechamento auferidos nos últimos 71 pregões, ou seja, entre as datas de 11 de março de 2021 e 22 de Junho de 2021, no valor de R$ 97,01/cota.

Assim, considerando que o subscritor deverá arcar com os custos unitários da Emissão, no montante de 3,98% sobre o valor da cota base, o valor final de subscrição se encontra no custo de R$ 100,87/cota.

O objetivo da oferta será diversificar o portfólio do Fundo, mantendo a tese principal de investimentos em adquirir ativos de Classe A+ nas principais regiões metropolitanas do país, bem como aumentar a liquidez no mercado secundário.

As considerações das gestoras sobre o mercado imobiliário de ativos logísticos foram incluídas no Anexo II deste estudo de viabilidade.

Destinação de Recursos e Prospecção de Ativos

Os recursos captados no âmbito da Oferta serão destinados, primordialmente, para (i) o pagamento da terceira parcela referente à aquisição do Centro Logístico Contagem, empreendimento de alto padrão, Classe AAA, localizado no município de Contagem, no principal corredor logístico do estado de Minas Gerais, ("**Imóvel 1**"), cuja proposta de aquisição foi comunicada por meio de Fato Relevante datado de 09 de novembro de 2020 ("**Fato Relevante de 09.11.2020**"), disponível em *https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=125280&cvm=true*), e a celebração do respectivo Compromisso de Compra e Venda, devidamente assinado em 22 de abril de 2021, divulgado por meio de Fato Relevante na mesma data ("**Fato Relevante de 22.04.2021**"), disponível em *https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=166592&cvm=true*); (ii) aquisição do terreno vizinho ao Imóvel 1 ("**Imóvel 2**"), também localizado no município de Contagem, conforme Fato Relevante de 09.11.2020; e (iii) o pagamento dos respectivos encargos de aquisição englobando os custos estimados para o pagamento dos tributos de aquisição, principalmente o ITBI – Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis, estimados em 2,75% sobre o valor global da aquisição dos "Imóveis 1 e 2", além de considerar a estimativa do reajuste no valor de aquisição do "Imóvel 2", pelo índice INCC.

Caso as aquisições acima não sejam concluídas, o Fundo seguirá a Política de Investimentos prevista no Regulamento do Fundo, que permite a aquisição de imóvel(is) que seja(m) considerado(s) como Ativo(s) Imobiliário(s) (conforme definido no item 3.1 do Regulamento), focando primordialmente em imóveis do segmento de logística-industrial, em raios de até 30 km das principais capitais e regiões metropolitanas do país, em ativos de Classe A+ e já performados

RIOBRAVO

TELLUS
PERFORMANCE EM INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

A tabela abaixo descreve ativos em aquisição/análise:

Imóvel	Tipo de imóvel	Características	Localização	ABL (m²)	Valor de Aquisição	Cap Rate	Status
1	Logístico	Monousuário *Built to Suit*	Contagem/MG	~122.000	R$ 350 MM	7,6%	CCV Assinado e 1ª Parcela Quitada (R$ 155 MM)
2	Logístico	Multi Locatários	Contagem/MG	~25.000	R$ 71 MM	8,4%	Proposta Vinculante Assinada
3	Logístico	Monousuário / Multi Locatários	Regiões Metropolitanas	15.000 ~ 20.000	R$ 40 MM ~ R$ 50 MM	8,5% ~ 9,5%	Análise de Mercado

Nosso foco para aquisição são ativos localizados dentro das principais regiões metropolitanas do país (ou no raio de 30km), com localização e acesso diferenciado na sua microrregião, com vacância inferior a 15%, aluguéis vigentes inferiores ou em linha com a média de mercado e inquilinos com bom risco de crédito.

Dentro dos nossos critérios de seleção está incluída a preferência por contratos de longo prazo e com garantias superiores ao padrão de mercado.

A totalidade do nosso pipeline para o montante principal da oferta é formado por ativos já com Compromissos de Compra e Venda assinados e/ou com propostas vinculantes, com a gestão seguindo com a prospecção de ativos que não estão com processo de venda aberta ao mercado, pertencentes a empresas familiares.

Os ativos são considerados de médio/grande porte, em áreas com ausência de terrenos livres e de difícil aprovação para empreendimentos concorrentes, aonde as Gestoras identificam um nicho importante tanto pela resiliência da base histórica dessas regiões quanto para as perspectivas futuras positivas, com baixa taxa de vacância e projeções de ganhos reais em revisionais de locação, possibilitando linearidade nos resultados esperados aos investidores.

2. Premissas

2.1 Novas Aquisições:

I. A partir do início do processo de captação o fundo já poderá realizar investimentos.

II. O **Ativo 1**, no montante de R$ 350 milhões já possui Compromisso de Compra e Venda assinado, tendo sido realizado o pagamento da primeira parcela no valor de R$ 155 milhões de reais, com duas parcelas restantes, no montante de R$ 195 milhões, sendo a segunda parcela no valor de R$ 65 milhões e a terceira de R$ 130 milhões, projetadas para os meses de Outubro/21 e Abril/22;

III. O **Ativo 2**, com proposta vinculante assinada, possui pagamento de sinal previsto para Outubro/21 no valor de R$ 2 milhões de reais, e o restante de R$ 69 milhões a ser efetivamente pago no habite-se do empreendimento, momento em que o Fundo faz juz a renda mínima garantida de até 14 meses, projetado a partir de Abril/22;

IV. Para estimativas de crescimento real de locação, foi estimada índice IPCA de 6,4% (1° Ano), e 3,7% para os anos seguintes. Em relação ao índice IGP-M, os dois primeiros anos consideram um reajuste médio de 10%, atingindo patamar de 5% nos anos

seguintes, conforme estimativas do Boletim Focus do Banco Central e da área de economia das gestoras.

2.2 Receitas

2.2.1 Receitas de Locação

As receitas de locação foram orçadas conforme contratos de locação vigentes para os imóveis ocupados.
Para a área atualmente vaga do empreendimento Galpão Guarulhos, consideramos a pré-locação assinada em 01 de Julho de 2021, com início projetado para Março/2022, conforme Fato Relevante divulgado, disponível em https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/exibirDocumento?id=190583&cvm=true.
Em relação às áreas vagas do empreendimento Multimodal, as gestoras projetaram período de até 12 meses para absorção.
Os valores de locação de mercado para ambos os ativos foram definidos com base nas recentes avaliações patrimoniais realizadas pela consultoria Colliers International, através de pesquisa de preços pedidos dos ativos concorrentes.

2.2.2 Receita Financeira

Para as posições atuais em investimentos de Fundos Imobiliários foi projetada a manutenção dos dividendos com as receitas financeiras em renda fixa (caixa do fundo) usando como base as projeções de taxa SELIC informadas no boletim Focus do Banco Central.

2.3 Despesas dos ativos

2.3.1 Fundo de Reposição do Ativo

Foi considerado um Fundo de Reposição do Ativo ("FRA") de 2% sobre a receita de locação dos ativos, para realizar os investimentos necessários que manterão os ativos do Fundo competitivos.

2.3.2 Despesas de Vacância

Durante o período em que os imóveis estarão vagos, será devido pelo Fundo o pagamento de condomínio e IPTU, seguindo os valores atualmente vigentes dos ativos.

2.4 Despesas do Fundo

2.4.1 Custos da Oferta

Custos da Distribuição	**Montante (R$) (*)**	**% sobre o total da Oferta (**)**
Apresentação (*Roadshow*) e Impressão de Prospectos	25.000,00	0,010
Taxas de Análise B3	12.354,69	0,005
Comissão de Estruturação(***)	2.880.029,39	1,164
Tributos de Estruturação	307.606,90	0,124

RIO BRAVO

TELLUS
PERFORMANCE EM INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Comissão de Distribuição (****)	5.280.053,88	2,134
Tributos de Distribuição	563.945,99	0,228
Taxa de Liquidação B3	84.000,86	0,034
Assessores Legais	85.000,00	0,034
Despesas Gerais	5.000,00	0,002
Taxa para Registro na CVM	317.314,36	0,128
Total dos Custos	**9.560.306,06**	**3,983**

(*) Valores com arredondamento de casas decimais. Não há valores relativos a tributos incidentes sobre os custos de remuneração das Instituições Participantes da Oferta a serem arcados pelos Investidores ou pelos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência e Direito de Subscrição de Sobras.

(**) Percentuais estimados com arredondamento de casas decimais, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas.

(***) A Comissão de Estruturação será devida sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas. Uma parcela da Comissão de Estruturação será repassada pelo Coordenador Líder à Rio Bravo, em contrapartida a sua atuação na estruturação da Oferta.

2.4.2 Despesas Recorrentes

A principal despesa recorrente do Fundo é a taxa de administração ("**Taxa de Administração**"), que inclui, entre outras despesas, a taxa de administração e gestão. O administrador recebe uma taxa equivalente a 0,17% ao ano enquanto os co-gestores recebem a quantia equivalente a 0,67% ao ano sobre o valor correspondente ao preço de negociação das cotas do Fundo na B3 multiplicado pela totalidade das cotas emitidas, totalizando uma taxa de 0,84% a.a.

Na Taxa de Administração estão inclusas, além da remuneração do administrador, a remuneração do prestador de serviços de contabilidade do Fundo, escrituração de cotas e dos co-gestores.

As demais despesas do Fundo, tais como taxa de escrituração, Taxa de Fiscalização da CVM, Taxa de Custódia, foram orçadas de acordo com o Fluxo de Caixa realizado nos últimos 12 meses.

2.5 Impactos da Pandemia do COVID-19

Ainda que a pandemia do COVID-19 não tenha sido totalmente controlada, o mercado brasileiro de condomínios logísticos mantém boas perspectivas de crescimento, mantendo assim o ritmo positivo identificado no ano de 2020, principalmente com a expectativa de desenvolvimento ainda maior do ramo de *e-commerce,* que tem se destacado com crescimento exponencial desde o início da pandemia.

Em adição, e conforme pode ser observado no Anexo II do presente estudo, a taxa média de vacância tem mostrado uma trajetória de queda, não só para o período da pandemia mas também na janela dos últimos 3 anos, o que veio a aquecer o mercado de locação de empreendimentos logísticos.

Assim, considerando que para as principais regiões de ocupação, nos eixos metropolitanos de grande densidade, baixa oferta de terrenos livres para desenvolvimento e grandes exigências de aprovação ambiental, a perspectiva para o setor é de pressão positiva nos preços, com possibilidade de aumentos reais em contratos mais antigos, mesmo sendo o segmento de recuperação mais rápida dentro do contexto da pandemia.

RIOBRAVO

TELLUS
PERFORMANCE EM INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

3. Resultado

Diante das premissas expostas, espera-se um *Yield* médio de 8,30% a.a., para os 5 anos seguintes à emissão, com base no valor de R$ 100,87, referente ao preço de emissão somado aos custos unitários de Emissão, conforme Fluxo de Caixa apresentado no **Anexo I**.

O *Dividend Yield* nominal esperado, por ano, para os próximos 5 anos será:

	Yield FII	% CDI [1]
1º ano	7,23%	140,48%
2º ano	7,90%	153,42%
3º ano	8,35%	162,08%
4º ano	8,77%	170,34%
5º ano	9,23%	179,29%

Dividend Yield foi calculado com base na projeção do Resultado Caixa Gerado por cota, dividida pelo valor de emissão das cotas com custos de emissão.

[1] CDI considerado = 5,15% a.a baseado na data de análise (11/08/2021) - Bacen

A RENTABILIDADE ACIMA SERÁ CONSIDERADA COMO PARÂMETRO PELO ADMINSTRADOR COMO MERO PARÂMETRO PARA RENTABILIDADE DAS COTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DO SEU REGULAMENTO, NÃO HAVENDO QUALQUER OBRIGAÇÃO OU GARANTIA POR PARTE DO FUNDO EM REPRODUZIR A RENTABILIDADE ALVO.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AINDA, O DESEMPENHO PASSADO DO FUNDO NÃO É INDICATIVO DE RESULTADOS FUTUROS.

São Paulo, 26 de Agosto de 2021

(*as páginas seguem nas próximas páginas*)

(*resto da página foi intencionalmente deixado em branco*)

RIO BRAVO

TELLUS
PERFORMANCE EM INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

(Página 01/02 de assinaturas do "Estudo de Viabilidade" da 6ª Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logistica – FII)

Rio Bravo Investimentos LTDA.

Nome: Paulo André Porto Bilyk
Cargo: Diretor

Nome: Alexandre Rodrigues de Oliveira
Cargo: Procurador

RIOBRAVO

TELLUS
PERFORMANCE EM INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

(Página 02/02 de assinaturas do "Estudo de Viabilidade" da 6ª Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logistica – FII)

Tellus Investimentos e Consultoria LTDA.

Nome: André Abreu Pereira
Cargo: Diretor

Nome: João Paulo Germinos
Cargo: ~~Gestor~~ Diretor

RIO BRAVO

TELLUS
PERFORMANCE EM INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Anexo I - Fluxo de Caixa

6ª Emissão - Valores em R$ milhões	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Fontes e Usos					
Recursos de Oferta	240,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aquisições e Obrigações de Ativos	-301,83	0,00	0,00	-2,75	0,00
Fundo de Reposição de Ativos	-1,41	-1,64	-1,72	-1,80	-1,89
Capex	-20,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultado Caixa do Fundo Consolidado					
Receitas Operacionais (Portfólio Atual)	66,80	74,68	78,29	81,94	85,97
Receitas Operacionais (Novas Aquisições)	3,51	7,26	7,86	8,25	8,67
Despesas do Fundo	-11,03	-11,61	-11,82	-12,02	-12,25
Resultados Não Operacionais	5,44	0,35	0,34	0,31	0,21
Resultado Caixa Gerado	**64,72**	**70,68**	**74,67**	**78,48**	**82,60**
Resultado Caixa Gerado médio (R$/cota)	0,61	0,66	0,70	0,74	0,78
Yield Gerado/Cota de Emissão	*7,52%*	*8,22%*	*8,68%*	*9,12%*	*9,60%*
Yield Gerado/Cota+Custos de Emissão	*7,23%*	*7,90%*	*8,35%*	*8,77%*	*9,23%*

RIOBRAVO

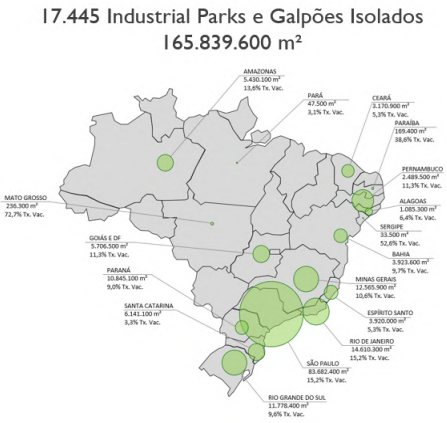
TELLUS
PERFORMANCE EM INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

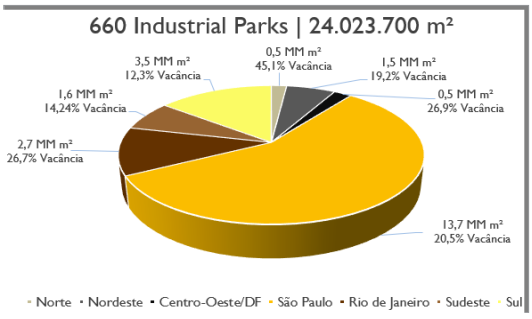
Anexo II – Visão Geral do Setor Logístico Imobiliário

Após o aumento no total de novas entregas de centros logísticos no início da última década, com consequente crescimento nas taxas de vacância e redução de preços de locação, o segmento acompanhou a perspectiva de melhora na economia brasileira e apresentou melhor performance ao término de 2019. Considerando que o volume de transporte de produtos tende a acompanhar o ciclo econômico e observando que o país ainda possui dependência do modal rodoviário para a distribuição, o mercado passa a exigir que a rede de empreendimentos logísticos também siga se desenvolvendo para melhor atendimento da demanda, de modo que as projeções para 2020 eram ainda mais positivas.

Durante o último ano, mesmo com o avanço da pandemia do COVID-19, o panorama de desenvolvimento do setor se manteve em alta, uma vez que as atividades essenciais se mantiveram em funcionamento, além do crescimento do e-commerce, que apresentou crescimento de 41% no seu faturamento, em comparação com o ano de 2019, segundo dados da consultoria Ebit | Nielsen. Dessa forma, o ano de 2020 deixou como projeção para 2021 a manutenção desse progresso, com espaço para estratégias focadas em imóveis no eixo econômico RJ-SP e operações de entrega rápida, porém, acrescentando novos polos de desenvolvimento que devem modernizar seu estoque, atendendo à busca de ocupantes nacionais e estrangeiros que visam ramificar suas áreas de atuação, mantendo a eficiência e logística das suas principais operações, mesmo em regiões menos tradicionais e fora da parte sudeste do país.

Vale ressaltarque o mercado logístico brasileiro ainda é muito concentrado em galpões isolados, onde apenas cerca de 14,5% do estoque total em 2019 é representado por condomínios logísticos, de acordo com dados da consultoria CBRE. Desses, mais da metade estão concentrados no estado de São Paulo, ratificando que mesmo com o crescimento do segmento no ano de 2020, o mercado ainda possui espaço para se desenvolver significativamente, principalmente nas regiões metropolitanas das capitais do país.





Fonte: CBRE. 3T19

RIOBRAVO

TELLUS
PERFORMANCE EM INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

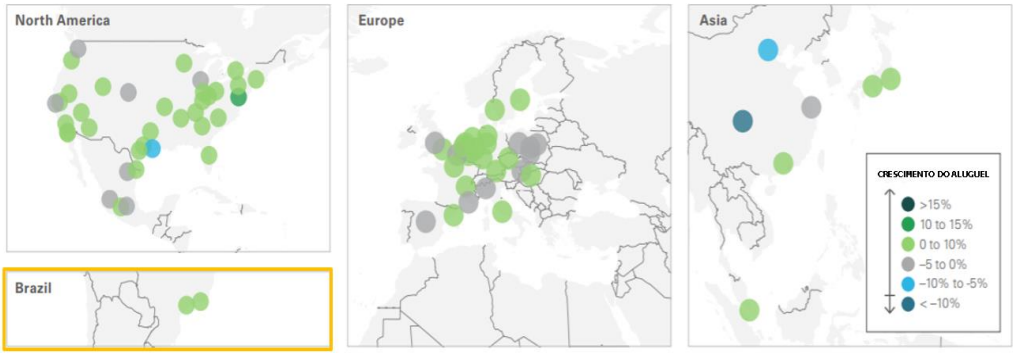
Em se tratando do cenário de desenvolvimento do segmento logístico, o ano de 2020 resultou na entrega de 1,1 milhão de m² em novos parques logísticos, o que representa quase duas vezes mais do que o registrado em 2019, sendo cerca de 308 mil m² entregues apenas no último trimestre do ano, segundo dados da consultoria Cushman & Wakefield.

A maior parte desses empreendimentos já se encontra ocupada, principalmente por empresas de varejo e atacado que viram a demanda crescer, principalmente com o desenvolvimento exponencial das compras via online, de modo que o e-commerce encerrou o ano com faturamento de aproximadamente R$ 87,4 Bilhões e projeção de crescimento em 26%, atingindo um faturamento de R$ 110 bilhões, de acordo com as previsões da consultoria Ebit | Nielsen e dados da Revista Época.

Ainda sobre as projeções do mercado de e-commerce, estimativas da CBRE apontam que para cada US$ 1 bilhão em crescimento no faturamento (aproximadamente R$ 5,5 bilhões), há a necessidade de cerca de 116.000 m² em armazenagem, ou seja, para as projeções em 2021, aproximadamente 480.000 m² em área locável já estariam virtualmente absorvidas para único segmento de atuação, dado esse que representa um terço de toda absorção líquida do ano de 2020.

Por fim, para além das projeções e dados do mercado nacional, nota-se que o mercado logístico local vem se mostrando cada vez mais ancorado, podendo até mesmo ser comparado com mercados mais tradicionais, como os da costa oeste e leste dos Estados Unidos, além da parte ocidental da Europa. Nessas regiões, dados do Prologis Real Estate Investment Trust (Prologis REIT) mostram que os ativos analisados da companhia performaram de maneira semelhante nas zonas citadas, com crescimento médio do aluguel até 10%, com performances melhores que a região do leste europeu, além de parte da Ásia.

CRESCIMENTO DO ALUGUEL POR MERCADO EM 2020, TOP 75 ZONAS LOGÍSTICAS
%



Fonte: 2020 Prologis Global Rent Index

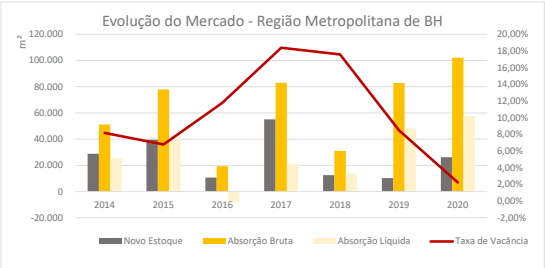
Ainda quando falamos em comparações com outros mercados internacionais, mesmo com o crescimento significativo dos últimos anos, o mercado logístico brasileiro ainda apresenta uma grande avenida de evolução. Atualmente, o país apresenta 0,7 m² de galpão logístico por habitante, enquanto que a média identificada em grandes mercados mundiais, como Estados Unidos e Reino Unido, fica em cerca de 4,1 m²/habitante, ou seja, aproximadamente 5,8 vezes a mais que o mercado brasileiro, segundo dados da consultoria Newmark Knight Frank, ao término do terceiro trimestre de 2020.

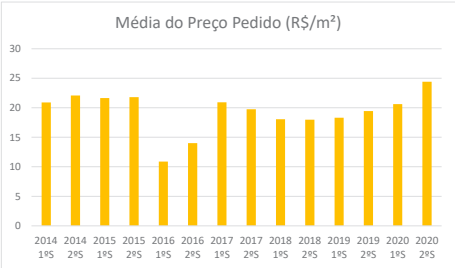
Fonte: Mercado Industrial/Logístico – 3° Trimestre | Newmark Knight Frank

Com a corrida para melhorar ainda mais o desempenho das suas operações, as empresas têm buscado cada vez mais por empreendimentos de boa qualidade e eficiência condizente com sua operação, em regiões próximas aos principais mercados consumidores do país. Essa busca se refletiu na taxa de vacância dos principais polos logísticos do Brasil, que na maior parte apresentaram redução significativa em espaços disponíveis, mesmo com o volume de novas entregas.

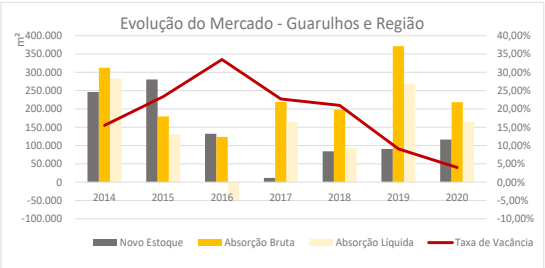
Os gráficos abaixo mostram a evolução do mercado das regiões onde os ativos do fundo estão localizados, com base nos dados obtidos junto à base da pesquisa imobiliária Buildings, até o 4° trimestre de 2020:

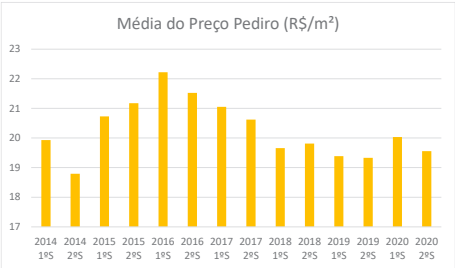
- **Região Metropolitana de Belo Horizonte | Raio 15 Km**



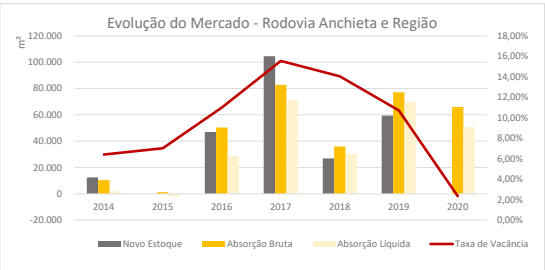


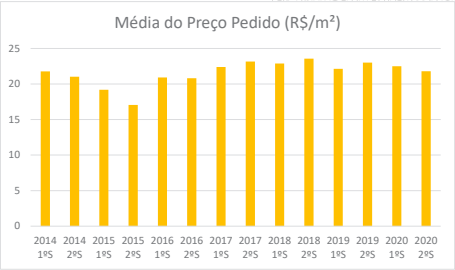
- **Guarulhos e Região | Raio 30 Km do Centro de São Paulo**



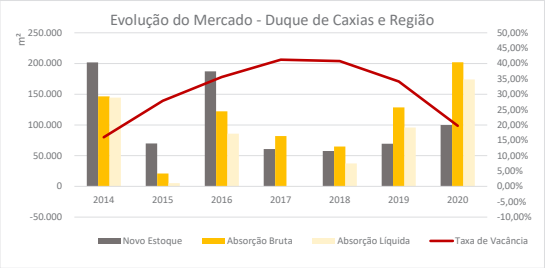


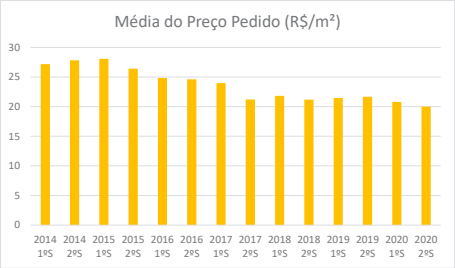
- **Rodovia Anchieta e Região | Raio 30 Km do Centro de São Paulo**





- **Duque de Caxias e Região | Raio 30 Km do Centro do Rio de Janeiro**





Por fim, os valores de locação não devem ser pressionados para baixo uma vez que (i) taxa de vacância encontra-se em níveis baixos (ii) que os principais insumos para o desenvolvimento de empreendimentos logísticos (minério de ferro, aço e cimento e cobre) tiveram aumento significativo no preço impactando diretamente no custo de construção do novo estoque (iii) os terrenos remanescentes para desenvolvimento de novos projetos nas principais regiões são cada vez mais escassos, apresentam na maior parte das vezes alguma questão desafiadora como topografia, solo ou documentação e estão mais caros.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

INFORME ANUAL - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Imprimir

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA - FII	**CNPJ do Fundo:**	16.671.412/0001-93
Data de Funcionamento:	16/11/2012	**Público Alvo:**	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRSDILCTF004	**Quantidade de cotas emitidas:**	4.770.100,00
Fundo Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Mandato:** Renda **Segmento de Atuação:** Logística **Tipo de Gestão:** Ativa	**Prazo de Duração:**	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		**Encerramento do exercício social:**	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	**Entidade administradora de mercado organizado:**	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	RIO BRAVO INVESTIMENTOS - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA	**CNPJ do Administrador:**	72.600.026/0001-81
Endereço:	Avenida Chedid Jafet, 222, Bloco B - 3º Andar - Cj. 32- Vila Olimpia- São Paulo- SP- 0455106	**Telefones:**	3509-6600
Site:	www.riobravo.com.br	**E-mail:**	fundosimobiliarios@riobravo.com.br
Competência:	12/2020		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: Rio Bravo Investimentos DTVM LTDA	72..60.0.0/26/0-00	Av. Chedid Jafet, 222, blocob, 3º andar - Cj. 32 - São Paulo/SP	(11) 3509-6600
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: Ernst & Young Auditores Independentes S.S.	61.366.936/0001-25	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1909 8º andar - São Paulo/SP	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado: TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.	25..28.7.7/78/0-00	Av, Brigadeiro Faria Lima, 2055 - 4º Andar	(11) 4280-4300
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		

1.8 Outros prestadores de serviços[1]:

Não possui informação apresentada.

2. Investimentos FII

2.1 **Descrição dos negócios realizados no período**

Relação dos Ativos adquiridos no período	**Objetivos**	**Montantes Investidos**	**Origem dos recursos**
Galpão Guarulhos	Imóvel para Renda	36.300.000,00	Recursos próprios / emissão de cotas

3. Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:

O FII SDI Rio Bravo Renda Logística tem por objeto a realização de investimentos em empreendimentos imobiliários de longo prazo, por meio de aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis de natureza logística e industrial, notadamente galpões logísticos, preferencialmente nos Estados de São Paulo e/ou Rio de Janeiro. A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser aplicada em (i) cotas de fundos de investimento imobiliário ("Ativos de Renda Variável"); (ii) ativos de renda fixa, considerados de baixo risco de crédito, limitando-se a títulos públicos, letras de crédito imobiliário (LCI), certificados de depósito bancário de bancos que tenham classificação de riscos atribuída em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's, equivalente a "investment grade" ou fundos de investimento da classe Renda Fixa, observado que tais fundos de investimento poderão ser administrados pela Instituição Administradora ou por qualquer empresa do mesmo grupo econômico da Instituição Administradora ("Ativos de Renda Fixa", e em conjunto com os Ativos de Renda Variável designados como "Ativos Financeiros"; sendo os Ativos Financeiros ("Ativos de Renda Fixa, e em conjunto com os Ativos Imobiliários designados simplesmente como "Ativos").

4. Análise do administrador sobre:

4.1 **Resultado do fundo no exercício findo**

O fundo obteve lucro líquido contábil de aproximadamente R$ 80 (oitenta) milhões de reais (R$ 46 - quarenta e seis em 2019), representado substancialmente pela receita de aluguel e financeira, de R$ 30 (trinta) milhões, somado ao valor justo, de R$ 50 (cinquenta) milhões em 2020 (R$ 32 - trinta e dois milhões, em receita de alugueis em 2019, com ajuste ao valor justo de R$ 18 - dezoito milhões em 2019). A distribuição de rendimentos do ano foi superior aos 95% mínimos exigidos.

4.2 **Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo**

2020 foi um ano de profunda retração econômica devido à pandemia do Covid-19. Para reduzir o impacto da crise, o governo federal lançou diversos programas para garantir renda e emprego que se mostraram muito eficazes e que impulsionaram principalmente o consumo. O impacto fiscal foi grande e a dívida pública deve alcançar 90% do PIB neste ano. Por isso, 2021 será um ano fundamental para avançar em medidas como a PEC emergencial e reforma administrativa. A inflação, devido ao excesso de demanda causado pelo auxílio emergencial, aos preços internacionais de commodities e à depreciação do real, subiu para 4,52% (ante 4,31% em 2019), acima da meta de inflação de 2020 (4%). Os estímulos fiscais foram acompanhados de estímulos monetários sem precedentes. A SELIC que iniciou o ano em 4,5%, foi reduzida para 2%, uma nova mínima histórica. O nível recorde da SELIC impulsionou também os empréstimos imobiliários, que cresceram 12% em 2020 e que foram aplicados em aquisições e reformas de imóveis com a implementação do home office. Segundo o Sindicato da Habitação (Secovi), houve um crescimento de 4,5% nas vendas de unidades residenciais em comparação com 2019. Apesar da expansão residencial, a pandemia teve um impacto negativo sobre a ocupação de prédios comerciais. Segundo a consultoria Buildings, no mercado de locação, os imóveis corporativos de São Paulo atingiram 20% de vacância em 2020, frente aos 15% de vacância em 2019. Acreditamos que esse efeito seja temporário e esse mercado deve se recuperar gradualmente em 2021 com o retorno aos escritórios. A pandemia também prejudicou a performance dos fundos imobiliários em 2020. O IFIX chegou a perder 33% no pior momento da pandemia e mesmo com a recuperação ao final do ano, encerrou 2020 12% abaixo do nível máximo atingido no início do ano. Ao mesmo tempo, com a SELIC no nível historicamente baixo, houve aumento de 82% no número de investidores em FII, que chegou a 1,1 milhões de indivíduos. Por outro lado, o ano de 2020 mostrou uma notória resiliência do segmento imobiliário logístico, com a absorção líquida, ou seja, o real crescimento das áreas ocupadas, tendo atingido patamares de 1,5 milhão de m², número recorde da base histórica de análise, de acordo com a consultoria Cushman & Wakefield.

4.3 **Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira**

2021 será um ano fundamental para avançar em medidas como a PEC emergencial e reforma administrativa, para que seja possível enxergar uma melhora em todos os setores de nossa economia, dentre eles o setor imobiliario. Em relação ao mercado imobiliario logístico, considerando que a área bruta locável por domicílio no país ainda é 4,5 vezes menor que a média dos principais mercados mundiais, o segmento ainda apresenta ampla frente de desenvolvimento para ativos de Fundos Imobiliários que estejam em localizações estratégicas e com boa eficiência de armazenagem, atraindo inquilinos de qualidade e de relevante ocupação, onde, apenas no ano passado, entre as quase 400 transações, as 10 principais novas locações do mercado logístico apresentaram área média de aproximadamente 84.000 m².

5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

Ver anexo no final do documento. Anexos

6.

Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Relação de ativos imobiliários	**Valor (R$)**		
Multimodal Duque de Caxias	148.100.000,00	SIM	7,47%
Loteamento Internacional Business Park	44.900.000,00	SIM	15,13%
One Park	180.600.000,00	SIM	31,22%
Galpão Guarulhos	50.100.000,00	SIM	38,02%

6.1 **Critérios utilizados na referida avaliação**

A Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., emissora do laudo de avaliação dos imóveis para o ano de 2020 externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência recente na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, realizou a marcação a valor de mercado, os imóveis de propriedade do Fundo na data base dezembro de 2020 (novembro em 2019). A avaliação teve seu valor de mercado de locação obtido pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" e pelo "Método da Capitalização da Renda", via Fluxo de Caixa Descontado. A técnica de Tratamento por Fatores para determinação de valores de imóveis admite, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços. O valor de mercado de venda foi mensurado através do Método da Capitalização da Renda, no qual o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando cenários viáveis. Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa agregados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade. Tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza do imóveis avaliados, suas situações socioeconômicas e a disponibilidades de dados e evidências de mercado seguras, a metodologia utilizada foi "Método da Renda" na sua variante de valor econômico por fluxo de caixa descontado considerando-se horizonte de análise de 10 anos, para a definição dos valores referenciais e indicadores. A taxa de desconto real aplicada foi entre 8,25% a.a. e 9,50% a.a. (8,75 e 9,75% a.a. em 2019) e a taxa de capitalização foi entre 7,25% a.a. e 9,00% a.a. (8,50% a.a. à 9,25% a.a. em 2019) e, na avaliação do perito terceirizado e da instituição administradora, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa. As despesas de conservação e manutenção dos imóveis são de responsabilidade dos locatários e, portanto, não foram considerados no laudo de avaliação. Foram considerados no fluxo de caixa as despesas de conservação e manutenção dos imóveis durante o período de vacância, assim como os valores a serem gastos com a recolocação dos imóveis.

7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:

Não possui informação apresentada.

10. Assembleia Geral

10.1 **Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:**

Av Chedid Jafet, 222 Bloco B 3 Andar - conjunto 32 - São Paulo - SP
www.riobravo.com.br

10.2 **Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.**

As solicitações podem ser feitas nos emails fiisdi@riobravo.com.br,administracaofii@riobravo.com.br e ri@riobravo.com.br.

10.3 **Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de**

consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.

A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou os Representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Instituição Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária. O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Instituição Administradora antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto no Regulamento.

10.3 **Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.**

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

Pelos serviços de administração, o Fundo pagará uma taxa de administração correspondente a 0,84% (oitenta e quatro centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, com remuneração mínima mensal de R$ 80.000,00 (oitenta mil reais) das 02 (duas) aquela que for maior, corrigida anualmente pelo IGPM-FGV, calculada e provisionada todo Dia Útil à base 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos) ("Taxa de Administração").

Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
3.833.715,32	0,76%	0,84%

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	PAULO ANDRE PORTO BILYK	**Idade:**	55
Profissão:	Adminstrador de Empresas	**CPF:**	8930378854
E-mail:	CORRESPONDECIA@RIOBRAVO.COM.BR	**Formação acadêmica:**	Adminstrador de Empresas
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	**Quantidade de cotas do FII compradas no período:**	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	**Data de início na função:**	01/07/1994

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Rio Bravo Investimentos	de 2015 até 2018	Chief Investment Officer	Investimentos Imobiliários
Rio Bravo Investimentos	desde 2019	Chief Executive Officer	Investimentos Imobiliários

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	44.094,00	4.517.510,00	94,70%	82,94%	11,77%
Acima de 5% até 10%	1,00	252.590,00	5,30%		5,30%
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

15.	**Política de divulgação de informações**
15.1	**Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.**
	https://riobravo.com.br/governanca-corporativa
15.2	**Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**
	https://riobravo.com.br/governanca-corporativa
15.3	**Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**
	Não possui informação apresentada.
15.4	**Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**
	Não possui informação apresentada.
16.	**Regras e prazos para chamada de capital do fundo:**
	Não possui informação apresentada.

Anexos
5. Fatores de Risco

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DE SEXTA EMISSÃO

RIO BRAVO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA - FII

LUZ CAPITAL MARKETS

+55 11 3121-5555
www.luzcapitalmarkets.com.br
Mercado de Capitais
• IPO • FOLLOW ON • FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA • ITR • DFP • DATAROOM VENUE®