

# GWI Real Estate | FII GWI Condomínios Logísticos



## PALAVRA DO GESTOR

Prezado Investidor,

É com grande satisfação que anunciamos o lançamento do **Fundo de Investimento Imobiliário GWI Condomínios Logísticos**.

O Fundo é administrado pelo Banco Ourinvest, líder no mercado de fundos imobiliários, e conta com consultoria imobiliária da GWI Real Estate, empresa de empreendimentos imobiliários especializada no desenvolvimento, aquisição e operação de condomínios logísticos de galpões modulares de alto padrão no Brasil.

O objetivo do Fundo é investir em condomínios logísticos de galpões modulares, um setor muito desenvolvido no exterior, e que se encontra em fase de forte crescimento no Brasil. O primeiro investimento do Fundo é o condomínio logístico Global Cumbica, localizado nas proximidades do Aeroporto Internacional em Guarulhos.

O material a seguir descreve o panorama geral do setor de condomínios logísticos no Brasil e detalha as características gerais dos fundos de investimento imobiliários e do FII GWI Condomínios Logísticos.

Estamos à disposição para atendê-los e esclarecer quaisquer questionamentos.

**Atenciosamente,**

GWI Real Estate

## VANTAGENS

**Acesso ao mercado imobiliário:** permite formação de carteira composta por empreendimentos que não estariam ao alcance de investidores individuais

**Ganhos de escala:** pequenos investidores obtêm condições semelhantes aos grandes (soma de recursos proporciona maior poder de negociação)

**Diversificação de portfólio:** diversificação de risco na carteira de investimentos: baixa correlação com outras classes de ativos

**Simplificação jurídica e tributária:** investidor não se preocupa com certidões, escrituras, recolhimento de ITBI e outros impostos.

**Possibilidade de fracionar o investimento:** é possível vender parte do investimento no mercado secundário, o que dificilmente seria possível no investimento direto em imóveis

**Gestão profissional e transparente:** instrumentos regulados (CVM) e equipe com expertise

**Benefícios fiscais:** o Fundo é isento de impostos e os cotistas pessoa-física possuem isenção de IR sobre os rendimentos, na forma descrita na próxima página.

**Liquidez:** possibilidade de negociação de cotas no ambiente de Bolsa da BM&FBovespa.

## PANORAMA GERAL DO SETOR DE CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS

O conceito de Condomínios Logísticos, bastante difundido no exterior e incipiente no Brasil, foi desenvolvido visando proporcionar ganhos de escala para operadores logísticos, transportadoras, indústrias e varejistas, atendendo suas necessidades de armazenagem e distribuição. Ao reunir diversos galpões com flexibilidade de modularização de espaços em um único condomínio fechado com segurança e infra-estrutura de serviços compartilhados, os inquilinos usufruem de uma relação de custo-benefício que não conseguiriam obter isoladamente.

O setor de condomínios logísticos no Brasil é caracterizado por uma demanda crescente resultante do:

- 1) crescimento econômico do país, em especial do consumo e do comércio internacional.
- 2) tendência das empresas de alugarem seus imóveis logísticos (ao invés de serem proprietárias).
- 3) tendência das empresas de terceirizarem suas atividades logísticas para operadores logísticos.
- 4) saturação dos grandes centros urbanos e migração das operações logísticas para regiões periféricas.

Se por um lado a demanda é crescente, a oferta atual é limitada em volume e caracterizada em boa parte por galpões com especificações técnicas obsoletas, que não atendem as exigências atuais das grandes empresas e operadores logísticos.

Este desbalanceamento entre demanda e oferta contribui para gerar gargalos logísticos que encarecem os produtos para o consumidor final e para exportação. Por outro lado, este desequilíbrio resulta em elevadas taxas de ocupação nos novos condomínios logísticos de alto padrão e, como consequência, cria a oportunidade de investimentos.



### OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE QUOTAS

|                               |                           |
|-------------------------------|---------------------------|
| Início da Oferta.....         | 11/08/2010 <sup>(1)</sup> |
| Encerramento da Oferta.....   | 11/02/2011 <sup>(1)</sup> |
| Quantidade de Quotas.....     | 364.756                   |
| Volume.....                   | R\$ 43.770.720,00         |
| Valor da Quota.....           | R\$ 120,00                |
| Investimento Mínimo.          | R\$ 300.000,00            |
| Registro.....                 | CVM/SRE/SEC/2010/009      |
|                               | 06/08/2010                |
| Rentabilidade Projetada:..... | 9,5% a.a. <sup>(2)</sup>  |

(1) Datas previstas

(2) O administrador não promete qualquer garantia de rentabilidade para o cotista do Fundo. Fonte: Laudo de avaliação Binswanger (Junho/2010).

## FII GWI CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS – CARACTERÍSTICAS

**Público Alvo:** investidores que buscam diversificação de risco na carteira de investimentos e complementaridade de retorno, por meio da alocação de recursos em ativos de renda com horizonte de investimento de médio/longo prazo, com vantagens em relação ao investimento direto em imóveis.

**Política de Investimentos:** aquisição de propriedades logísticas de alto padrão, localizadas estrategicamente nos principais eixos logísticos do Brasil com grande concentração de atividades econômica, próximas a importantes rodovias.

**Objetivo:** distribuição de rendimentos que representem rentabilidade, líquida de impostos para pessoa física, superior ao CDI, também líquido de impostos, além de possível valorização dos empreendimentos e consequente valorização da quota do Fundo no mercado secundário.

**Negociação de quotas:** as quotas serão listadas no ambiente de bolsa da BM&FBOVESPA.

**Política de Distribuição de Rendimentos:** mensal, sendo obrigatória a distribuição de no mínimo 95% do resultado auferido no semestre.

**Taxa de Administração:** 0,25% para o Administrador e 0,5% para o Consultor Imobiliário ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo.

**Taxa de Performance:** 20% dos rendimentos que excederem IPCA + 6,0%

**Imposto de Renda:** os investimentos do Fundo são isentos de impostos conforme a Lei 8.668/93, conforme redação dada pela Lei 12.024/09. Investidores pessoas físicas são isentos de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo conforme a Lei 11.196/05. No momento da venda da quota no mercado secundário, a alíquota incidente sobre o ganho de capital obtido é de 20%.

**Comunicação com Investidores:** serão disponibilizados informativos de Rentabilidade Mensal e Relatórios Gerenciais Trimestrais.

(1) Sujeito a um mínimo de R\$ 15.000,00/mês e de R\$ 20.000,00 a partir de dez/10.

# GLOBAL CUMBICA

O primeiro ativo do fundo é o Condomínio Logístico “Global Cumbica”, localizado próximo ao aeroporto internacional em Guarulhos.

O condomínio, instalado em um terreno de 105.887 m<sup>2</sup>, conta com módulos de galpões de diversos tamanhos, além de restaurante, quadra poliesportiva e sistema de segurança de última geração.

## SOBRE A GWI REAL ESTATE

A GWI Real Estate é uma empresa de empreendimentos imobiliários especializada no desenvolvimento, aquisição e operação de condomínios logísticos de galpões modulares de alto padrão no Brasil.

A GWI Real Estate aluga espaço em suas propriedades para operadores logísticos, transportadoras, indústrias e varejistas, atendendo suas necessidades de armazenagem e distribuição.

Sediada em São Paulo, a GWI Real Estate possui 2,4 milhões de m<sup>2</sup> em propriedades, totalizando investimentos realizados de R\$ 270 milhões.



O REGULAMENTO DO FUNDO BEM COMO O LAUDO DE AVALIAÇÃO E O ESTUDO DE VIABILIDADE ESTÃO DISPONÍVEIS PARA OS INVESTIDORES NOS SEGUINTE LOCAIS:

**Ourinvest:** Av. Paulista 1728 | sobreloja 1°,2° e 11° andares | Cerqueira Cesar | São Paulo  
www.ourinvest.com

**Brazilian Mortgages:** Av. Paulista 1728 | 3° andar | Cerqueira Cesar | São Paulo  
www.brazilianmortgages.com.br

**Ouvidoria Brazilian Mortgages:** 0800 6034499  
ouvidoria@brazilianmortgages.com.br

**Ouvidoria Ourinvest:** 0800 6034444  
ouvidoria@ourinvest.com.br

OS MATERIAIS TAMBÉM PODEM SER CONSULTADOS POR MEIO DA INTERNET NOS SITES:

www.gwirealestate.com.br  
www.cvm.gov.br  
www.bmfbovespa.com.br

## CONTATOS

Em caso de dúvida ou necessidade de informações específicas a respeito do Fundo de Investimento Imobiliário GWI Condomínios Logísticos ou sobre sua administração, entre em contato com seu Consultor de Investimentos ou com a nossa equipe

### RUBENS HAN

GWI Real Estate  
Fone: 55 11 3702-3200  
rinvestidores@gwirealestate.com.br

### FELIPE VIEIRA

Brazilian Mortgages  
Fone: 55 11 4081-4670  
felipe.vieira@brazilianmortgages.com.br

### Comissão de Valores Mobiliários – CVM

Rua Cincinato Braga 340 | 2º ao 4º andares  
CEP 01333-010 | São Paulo | Fone: 55 11 2146-2000

### BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros

Rua XV de Novembro 275 | CEP 01013-001 | São Paulo

## PARCEIROS OPERACIONAIS

Estruturador

Consultor Imobiliário



GWI Real Estate

Administrador

Distribuidor



Escriturador

Auditor



O coordenador recomenda a leitura do regulamento, assim como a seção Fatores de Risco presente neste material.

Não há garantia de que a rentabilidade será atingida. As previsões são baseadas em premissas, hipóteses e cenários que podem não se concretizar ou sofrer alterações relevantes. O investimento do Fundo apresenta riscos para o investidor, ainda que o gestor do carteira mantenha sistema de gerenciamento de riscos não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o investidor. O investimento em Fundos de Investimento Imobiliário apresenta riscos. Este material publicitário contém informações resumidas, os detalhes dos produtos constam no Regulamento do Fundo. Leia o Regulamento do Fundo antes de aceitar a Oferta, disponível no endereço eletrônico [www.brazilianmortgages.com.br](http://www.brazilianmortgages.com.br). (2) Recomenda-se a leitura dos Critérios de Aquisição e Estudo de Viabilidade – Anexo I do Regulamento do Fundo. (3) Não há garantias de liquidez no mercado secundário. (4) A isenção de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos é concedida a pessoas físicas somente se o Fundo de Investimento Imobiliário possuir no mínimo 50 quotistas, a aplicação de cada quotista inferior a 10% do Patrimônio Líquido do Fundo, e se as quotas forem exclusivamente negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. \* Declaração de Inadequação: o investimento em quotas de Fundos de Investimento Imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas quotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas quotas, sendo que os seus quotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas quotas no mercado secundário.



## FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento, os potenciais investidores do Fundo devem considerar cuidadosamente os riscos e incertezas, bem como outras informações, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento. Os riscos relacionados abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os investidores devem ler a seção “Fatores de Risco” do Prospecto do Fundo para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas quotas.

**Riscos do Fundo Não Captar a Totalidade dos Recursos:** o Fundo poderá ter um patrimônio menor que o estimado inicialmente.

**Riscos de Liquidez:** o investidor que adquirir as quotas do fundo deverá estar consciente que este é um investimento de longo prazo visto que a negociação das quotas no mercado secundário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Além disso, os fundos não admitem o resgate das quotas.

**Risco de Concentração de Propriedade de Quotas do Fundo:** conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de quotas que podem ser subscritas por um único quotista, salvo nas hipóteses estabelecidas na Lei nº9.779/99. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único quotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das quotas do Fundo, fragilizando, assim, a posição dos eventuais quotistas minoritários. Ressalta-se que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei 11.033/04, somente não haverá 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 quotista pessoa física titular de quotas que representem menos de 10% (dez por cento) das quotas emitidas pelo Fundo.

**Risco de Concentração da Carteira do Fundo:** o Fundo destinará os recursos da presente distribuição para a aquisição dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento. Inicialmente poderá haver uma concentração da carteira do Fundo. Existem ainda os riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis.

**Risco da Administração dos Imóveis por Terceiros:** tendo em vista que a administração dos empreendimentos imobiliários adquiridos pelo Fundo poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, isto pode representar um fator de limitação e risco para o Fundo e consequentemente cotistas.

**Risco de Crédito:** por todo tempo em que o empreendimento imobiliário estiver locado ou arrendado, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos empreendimentos imobiliários, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

**Risco de Desapropriação:** há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

**Risco de Sinistro:** a ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso em nossos resultados operacionais e condição financeira.

**Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos ou Conjuntura Macroeconômica - Política Governamental e Globalização:** o Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas isto pode impactar os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos quotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo também.

**Risco Tributário:** o Risco Tributário pode ser definido como o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, sujeitando os fundos de investimento imobiliários ou seus quotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**Condições Externas e Riscos de Desvalorização dos Empreendimentos Imobiliários:** propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle e tampouco pode influir ou evitar. Riscos relacionados a alterações nas condições econômicas ou redução no interesse de potenciais locatários.

**Informações Contidas no Laudo de Avaliação/Estudo de Viabilidade:** o material contém informações do Fundo e do mercado imobiliário, bem como perspectivas de desempenho do Fundo e de desenvolvimento do mercado imobiliário que envolvem riscos e incertezas. Embora as informações constantes deste material tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis e as perspectivas do Fundo sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas.

**Risco Inerente aos Empreendimentos Imobiliários Integrantes do Patrimônio do Fundo:** os empreendimentos imobiliários que irão compor o patrimônio do Fundo poderão apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo o Fundo incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a ele imputadas, na qualidade de proprietário, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos quotistas do Fundo.

**Riscos Relativos à Aquisição de Empreendimentos Imobiliários:** os imóveis que irão compor o Patrimônio do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, mas existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.