

PROSPECTO DEFINITIVO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO SECUNDÁRIA DE COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS

CNPJ/ME nº 38.658.984/0001-75



Administrado por

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

No montante de

R\$403.791.805,00

(quatrocentos e três milhões, setecentos e noventa e um mil, oitocentos e cinco reais)

Registro da Oferta Secundária na CVM nº CVM/SRE/SEC/2021/015, em 26 de março de 2021

Código ISIN das Cotas: BRCXCOCTF003

Código de Negociação das Cotas na B3: CXCO11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Passiva - Segmento de Atuação: Lajes Corporativas



A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei nº 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140 ("Ofertante", "CAIXA", ou para fins da Instrução CVM 400, "Coordenador Líder"), na qualidade de única cotista e ofertante do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 38.658.984/0001-75 ("Fundo"), está realizando uma oferta pública de distribuição secundária de até 3.924.500 (três milhões, novecentas e vinte e quatro mil e quinhentas) cotas ("Cotas") decorrentes da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, com valor nominal unitário de R\$102,89 (cento e dois reais e oitenta e nove centavos), perfazendo o valor total de até R\$403.791.805,00 (quatrocentos e três milhões, setecentos e noventa e um mil, oitocentos e cinco reais) ("Oferta"). As Cotas serão adquiridas em moeda corrente nacional, em uma única data de liquidação ("Data de Liquidação"). Cada Investidor, conforme o caso, deverá adquirir a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento por investidor de R\$1.028,90 (um mil e vinte e oito reais e noventa centavos) ("Investimento Mínimo"), limitada a quantidade máxima de (i) 9.719 (nove mil setecentos e dezenove) Cotas, totalizando o montante de R\$999.987,91 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos e oitenta e sete reais e noventa e um centavos) para cada Investidor Não Institucional ("Investimento Máximo para Investidores Não Institucionais"); e (ii) 392.450 (trezentas e noventa e duas mil, quatrocentas e cinquenta) Cotas, totalizando o montante de R\$40.379.180,50 (quarenta milhões, trezentos e setenta e nove mil, cento e oitenta reais e cinquenta centavos), para Investidores Institucionais ("Investimento Máximo para Investidores Institucionais"), observadas as demais condições para Investidores Institucionais e Não Institucionais referidas neste Prospecto. Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo de R\$302.843.853,75 (trezentos e dois milhões, oitocentos e quarenta e três mil, oitocentos e cinquenta e três reais e setenta e cinco centavos), equivalente a 2.943.375 (dois milhões, novecentos e quarenta e três mil, trezentas e setenta e cinco) Cotas ("Volume Mínimo da Oferta"), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400").

As Cotas foram ofertadas à venda no Brasil, sob regime de melhores esforços de colocação e distribuição, com intermediação do Coordenador Líder, e foram sujeitas a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), na Instrução CVM 400, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

A Oferta foi destinada a (i) pessoas físicas correntistas da CAIXA, residentes, domiciliadas no Brasil ou no exterior, desde que autorizadas a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, incluindo, mas sem limitação, a Resolução CVM nº 13, de 18 de novembro de 2020 ("Resolução CVM 13"), incluindo, mas não se limitando, a investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis, e ainda, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas (conforme definido neste Prospecto) no Home Broker (conforme abaixo definido) da CAIXA ("Pedido de Reserva"), observado que formalizem um ou mais Pedidos de Reserva em valor individual ou agregado igual ou inferior ao Investimento Máximo para Investidores Não Institucionais ("Investidores Não Institucionais"); e (ii) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização ou pessoas jurídicas com sede no Brasil e/ou no exterior, desde que autorizadas a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, incluindo, mas sem limitação, a Resolução CVM 13, que formalizem um ou mais Pedidos de Reserva em valor, individual ou agregado, igual ou inferior ao Investimento Máximo para Investidores Institucionais ("Investidores Institucionais") e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, "Investidores").

Houve procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta, conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido ("Procedimento de Alocação de Ordens"). Como foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reservas submetidos fora do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas foram canceladas, sendo certo que esta regra não foi aplicada às Pessoas Vinculadas que fossem consideradas Investidores Não Institucionais e que enviaram Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas.

As Cotas estão registradas para negociação no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento.

O Fundo foi constituído por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Nêbula - Fundo de Investimento Imobiliário", datado de 14 de setembro 2020, que também aprovou o seu regulamento, que foi consolidado pela última vez por meio do "Instrumento Particular de 2ª (Segunda) Alteração ao Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Imóveis Corporativos", datado de 28 de dezembro de 2020 ("Regulamento").

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo seu Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução CVM 472 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo foi registrado na CVM em 10 de dezembro de 2020, sob o código 0320126.

O Fundo é administrado pela VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, ("Administradora"), instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários.

Por meio da reunião ordinária do Conselho Diretor, realizada em 18 de agosto de 2020, a CAIXA aprovou a presente Oferta, conforme extrato da Ata da referida reunião constante no Anexo III a este Prospecto.

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLIZADO NA CVM EM 26 DE JANEIRO DE 2021, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400.

A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" ATUALMENTE EM VIGOR ("CÓDIGO ANBIMA").

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLuíDO NESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

O PROSPECTO PRELIMINAR E ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS COTAS SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA AQUISIÇÃO DE COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO DEFINITIVO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 69 A 86.

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

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

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

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

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

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADORA



A data deste Prospecto é 29 de março de 2021.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES	5
2. SUMÁRIO DA OFERTA	17
Resumo das Características da Oferta	19
Riscos sistêmico e do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado Imobiliário	27
Risco de liquidez da Carteira, das cotas e de patrimônio negativo	28
Risco relativo às novas emissões de Cotas	28
Riscos de despesas extraordinárias	29
Risco de descasamento dos índices de reajuste dos valores de aluguel	29
3. SUMÁRIO DO FUNDO	31
Base Legal	33
Forma de Constituição	33
Público-Alvo do Fundo.....	33
Objetivo.....	33
Duração	33
Política de Investimento	33
Administração, Escrituração e Custódia	35
Atribuições da Administradora.....	35
Taxa de Administração	37
Taxa de Performance	37
Substituição da Administradora	37
Características das Cotas	38
Taxa de Ingresso.....	39
Demonstrações Financeiras e Auditoria.....	39
Assembleia Geral de Cotistas	39
Distribuição de Resultados	43
Dissolução e Liquidação do Fundo	44
Política de divulgação de informações relativas ao Fundo	44
Histórico de cotações das Cotas.....	45
Cinco principais Fatores de Risco do Fundo	45
Riscos sistêmico e do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado Imobiliário	45
Risco de liquidez da Carteira, das cotas e de patrimônio negativo	45
Risco relativo às novas emissões de Cotas	46
Riscos de despesas extraordinárias	46
Risco de descasamento dos índices de reajuste dos valores de aluguel	46
4. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA	47
5. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	51
Características da Oferta	53
A Oferta.....	53
Deliberação sobre a Oferta.....	53
Quantidade de Cotas objeto da Oferta.....	53
Distribuição Parcial	53
Regime de distribuição das Cotas	53
Preço de Venda.....	54
Limites de aplicação em Cotas	54
Público-Alvo da Oferta	54
Características, direitos, vantagens e restrições das Cotas	54
Plano de Distribuição	55
Inadequação de investimento.....	57
Período de Reserva	58

Período de Reserva para Pessoas Vinculadas.....	58
Pessoas Vinculadas.....	58
Oferta Não Institucional	58
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	60
Oferta Institucional	60
Critério de Colocação da Oferta Institucional	61
Procedimento de Alocação de Ordens.....	61
Liquidação da Oferta	62
<i>Procedimentos para aquisição das Cotas</i>	62
Formador de Mercado	62
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta	62
Contrato de Distribuição.....	63
Coordenador Líder	64
Demonstrativo dos Custos da Oferta	64
Custos da Oferta	64
Cronograma Indicativo da Oferta	65
Taxa de Distribuição Primária	66
Outras Informações.....	66
Estudo de Viabilidade	66
Declarações do Coordenador Líder, da Ofertante e da Administradora.....	66
Informações sobre 1º Emissão de Cotas do Fundo	66
Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta	67
6. FATORES DE RISCO.....	69
Riscos Relativos ao Mercado e ao Ambiente Macroeconômico.....	71
Risco da COVID-19.....	71
Risco de mudanças nas relações de trabalho presenciais, em razão da pandemia provocada pelo COVID-19.....	71
Riscos de mercado ou relacionados a fatores macroeconômicos em geral	72
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças	72
Risco institucional.....	72
Risco imobiliário.....	73
Riscos relacionados à rentabilidade do investimento	73
Riscos relativos à aquisição de imóveis pelo Fundo e não conclusão satisfatória da auditoria jurídica.....	73
Risco de desvalorização dos imóveis.....	74
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos.....	74
Riscos de crédito e riscos decorrentes da locação dos imóveis do Fundo	74
Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis	75
Riscos sistêmico e do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado Imobiliário	75
Risco de aumento dos custos de obras	75
Riscos ambientais	76
Riscos regulatórios	76
Risco operacional	77
Risco de vacância	78
Risco de sinistro	78
Risco de alteração do zoneamento	78
Risco de desapropriação	78
Riscos relacionados à regularidade dos imóveis	79
Risco do exercício de opção de compra dos imóveis	80
Riscos Relacionados ao Fundo e à Oferta.....	80
Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos	80
Risco relativo às novas emissões de Cotas.....	80

Risco relativo à concentração e pulverização	80
Risco de concentração da carteira do Fundo e não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da administração do Fundo	81
Riscos de despesas extraordinárias	81
Risco de liquidez da Carteira, das cotas e de patrimônio negativo	81
Riscos relacionados à potencial venda de imóveis pelo Fundo e risco de liquidez da carteira do Fundo.....	81
Risco de Crédito da Ofertante	82
Risco do Investimento nos Ativos Financeiros.....	82
Riscos do Uso de Derivativos	82
Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais e de eventuais reclamações de terceiros	82
Custos de manutenção do Fundo	83
Riscos tributários	83
Risco de descontinuidade	84
Depreciação do investimento	84
Risco de imagem	84
Riscos jurídicos	84
Risco da morosidade da Justiça Brasileira	84
Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido	84
Risco da administração dos Ativos Imobiliários por terceiros	84
Riscos relacionados à distribuição parcial	85
Risco de alteração do Regulamento	85
Risco de governança	85
O Fundo pode não conseguir executar integralmente a execução das obras	85
O crescimento do Fundo poderá exigir recursos adicionais, os quais poderão não estar disponíveis ou, caso disponíveis, poderão não ser obtidos em condições satisfatórias	85
Riscos de prazo	86
A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Imobiliários e seus resultados	86
Outros Riscos	86
Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade	86
Risco de descasamento dos índices de reajuste dos valores de aluguel	86
Demais riscos	86
7. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	87
Tributação no nível da carteira do Fundo	89
Imposto de Renda	89
IOF/Títulos	89
Tributação dos Cotistas do Fundo residentes no Brasil.....	90
Imposto de Renda	90
IOF/Títulos	90
Tributação dos Cotistas do Fundo não-residentes no Brasil	90
Imposto de Renda	90
IOF/Câmbio.....	91
8. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS	93
POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO	95
PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS	95
ANÁLISE DA CARTEIRA DO FUNDO	96
CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS RELACIONADOS AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS	121
(i) Instrumento Particular de Conferência de Bens:	121
(ii) Escritura de Conferência de Bens:	121
(iii) Contratos de Locação:	121
Dados Operacionais.....	123

9. PERFIL E BREVE HISTÓRICO DOS PRINCIPAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO	125
Administração, escrituração, controladoria e custódia	127
10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	129
Relacionamento entre a Administrador e a CAIXA	131
Relacionamento entre a Administradora e o Auditor Independente.....	131
Relacionamento entre a Compass e a CAIXA.....	131
Relacionamento entre a Compass e a Administradora	131

ANEXOS

Anexo I	- Instrumento de Constituição do Fundo.....	135
Anexo II	- Regulamento Atual	139
Anexo III	- Ato Societário que Aprova a Oferta Secundária	187
Anexo IV	- Estudo de Viabilidade	191
Anexo V	- Declaração Coordenador Líder (Artigo 56 da Instrução CVM 400).....	213
Anexo VI	- Declaração Ofertante (Artigo 56 da Instrução CVM 400).....	217
Anexo VII	- Declaração Administradora (Artigo 56 da Instrução CVM 400)	221
Anexo VIII	- Laudos de Avaliação dos Ativos Imobiliários	225
Anexo IX	- Informe Anual do Fundo	633

1. DEFINIÇÕES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

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

“Administradora”:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários;
“1ª Emissão”:	A 1ª (primeira) emissão de Cotas, encerrada em 30 de dezembro de 2020;
“ANBIMA”:	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA;
“Anúncio de Encerramento”:	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400;
“Anúncio de Início”:	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, divulgado em 29 de março de 2021, nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400;
“Apresentações para Potenciais Investidores”	Apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i> e/ou <i>one-on-ones</i>), realizadas após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a divulgação do Prospecto Preliminar e do Aviso ao Mercado, e anteriormente ao Procedimento de Alocação de Ordens;
“Assembleia Geral de Cotistas”:	É a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo VIII do Regulamento;
“Ativos”:	Os Ativos Imobiliários e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto;
“Ativos de Renda Fixa”:	Os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir: (i) títulos públicos federais; (ii) operações compromissadas lastreadas nestes títulos; (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira com classificação de risco equivalente a “AA” ou superior, atribuída por uma das Agências de Rating Autorizadas, incluindo certificados de depósito bancário (CDB) e letras de crédito imobiliário (LCI), desde que com compromisso de recompra por parte do emissor; (iv) certificados de recebíveis imobiliários (CRI); e (v) cotas de fundo de investimento de renda fixa com liquidez diária, desde que não sejam administrados ou geridos pela Administradora;

“Ativos Imobiliários”:	Os imóveis corporativos ou direitos reais sobre imóveis que foram adquiridos pelo Fundo com a finalidade de serem locados aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação, listados na Seção “Política e Estratégia de Investimentos e Descrição dos Imóveis” na página 93 deste Prospecto;
“Auditor Independente”:	NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S/S , sociedade simples com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3144, CEP 01451-001, São Paulo - SP, inscrita sob o CNPJ/ME sob o nº 192.808.340/0012-6.
“Aviso ao Mercado”:	Aviso ao Mercado da Oferta, divulgado em 8 de março de 2021, nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da CVM e da B3, elaborado nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400;
“B3”:	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão;
“BACEN”:	Banco Central do Brasil;
“Capital Autorizado”:	O capital autorizado para novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, limitadas ao valor total de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), desconsiderando o valor das cotas da 1ª Emissão;
“CARF”:	Conselho Administrativo de Recursos Fiscais;
“CMN”:	Conselho Monetário Nacional;
“CNPJ/ME”:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
“Código ANBIMA”:	O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, atualmente em vigor;
“Código Civil”:	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
“COFINS”:	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social;
“Compass”	COMPASS CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA EIRELI , sociedade com sede na Cidade de São Carlos, Estado de São Paulo, na Rua Quinze de Novembro, nº 2378, 11º andar, conjunto 111, CEP 13560-241, inscrita sob o CNPJ/ME sob o nº 24.986.198/0001-92, responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade.
“Contrato de Compra e Venda de Cotas” ou “Contrato de Compra e Venda”:	Documento que formaliza a aquisição das Cotas no âmbito da Oferta pelos respectivos Investidores;
“Contratos de Locação”	Cada “ <i>Contrato de Locação de Bem Imóvel, que Entre Si Fazem o Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Imóveis</i> ”

	<i>Corporativos e a Caixa Econômica Federal”</i> firmados entre a Ofertante e o Fundo em 29 de dezembro de 2020;
“Coordenador Líder” e “Ofertante”:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL , instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04;
“Cotas”:	As cotas de emissão do Fundo que correspondem a frações ideais de seu patrimônio e devem ser escriturais e nominativas;
“Cotistas”:	Os titulares de Cotas, a qualquer tempo;
“Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”:	Critério de rateio utilizado na Oferta Não Institucional. Como o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva excedeu o Volume Total da Oferta destinado prioritariamente à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que considerados Pessoas Vinculadas, mesmo que tenham submetido seus respectivos Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, não tendo sido consideradas frações de Cotas. Em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica da CAIXA foram consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais. O Coordenador Líder manteve a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional;
“Custodiante”	É a Administradora ou terceiro por ela contratado para prestar serviço de custódia dos Ativos de Renda Fixa;
“Custos da Oferta”	Custos devidos pelo Ofertante, conforme valores estimados e descritos na Seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 64 deste Prospecto, equivalente a R\$0,2328 por Cota. RESSALTA-SE QUE O FUNDO NÃO ARCARÁ COM OS CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA, POR SE TRATAR DE OFERTA SECUNDÁRIA, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472;
“CVM”:	Comissão de Valores Mobiliários;
“Data de Liquidação”:	A data na qual ocorrerá a liquidação da oferta secundária das Cotas da 1ª Emissão, cuja data estimada está prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 65 deste Prospecto;
“Deliberação CVM 476”:	Deliberação da CVM nº 476, de 25 de janeiro de 2005;
“Deliberação CVM 818”:	Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;
“Dia(s) Útil(eis)”:	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3;

“Distribuição Parcial”:	A possibilidade de distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta;
“Documentos da Oferta”:	Toda a documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelos assessores legais, incluindo este Prospecto, o material publicitário a ser utilizado durante o eventual processo de Apresentações para Potenciais Investidores, comunicados, avisos e fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta propostas neste Prospecto, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas;
“Escritura Pública de Conferência de Bens”:	Cada “ <i>Escritura Pública de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças</i> ”, lavradas entre a Ofertante e o Fundo com relação a cada Ativo Imobiliário;
“Escriturador”:	É a Administradora ou terceiro por ela contratado para prestar serviço de escrituração das Cotas;
“Estudo de Viabilidade”:	É o estudo de viabilidade elaborado pela Compass, para fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme constante do Anexo IV deste Prospecto, o qual contempla a avaliação dos Ativos Imobiliários;
“Fundo”:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS , constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 38.658.984/0001-75;
“Governo Federal”:	Governo da República Federativa do Brasil;
“Home Broker”	É a ferramenta que permite a negociação de valores mobiliários via internet mantida pela CAIXA.
“IGP-M”:	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
“Instrução CVM 384”:	Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada;
“Instrução CVM 400”:	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
“Instrução CVM 472”:	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
“Instrução CVM 494”	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada;
“Instrução CVM 505”	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada;
“Instrução CVM 539”	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
“Instrução CVM 555”	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;

<p>“Instrumento Particular de Conferência de Bens”:</p>	<p>Cada <i>“Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças”</i>, celebrados em 29 de dezembro de 2020 pela Ofertante e pela Administradora;</p>
<p>“Investidores”:</p>	<p>Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando referidos em conjunto;</p>
<p>“Investidores Institucionais”:</p>	<p>Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização ou pessoas jurídicas com sede no Brasil e/ou no exterior, desde que autorizadas a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, incluindo, mas sem limitação, a Resolução CVM 13, que formalizem um ou mais Pedidos de Reserva em valor, individual ou agregado, igual ou inferior ao Investimento Máximo para Investidores Institucionais;</p>
<p>“Investidores Não-Institucionais”:</p>	<p>Pessoas físicas correntistas da CAIXA, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil ou no exterior, desde que autorizadas a investir no Brasil conforme legislação e regulamentação aplicável em vigor, incluindo, mas sem limitação, a Resolução CVM 13, incluindo, mas não se limitando, a investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis, e ainda, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, ou o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, no Home Broker da CAIXA, observado que formalizem um ou mais Pedidos de Reserva em valor, individual ou agregado, igual ou inferior ao Investimento Máximo para Investidores Não Institucionais;</p>
<p>“Investimento Máximo para Investidores Institucionais”:</p>	<p>A quantidade máxima de 392.450 (trezentas e noventa e duas mil, quatrocentas e cinquenta) Cotas, totalizando o montante de R\$40.379.180,50 (quarenta milhões, trezentos e setenta e nove mil, cento e oitenta reais e cinquenta centavos), a ser adquirida por cada um dos Investidores Institucionais no contexto da Oferta;</p>
<p>“Investimento Máximo para Investidores Não Institucionais”:</p>	<p>A quantidade máxima de 9.719 (nove mil setecentos e dezenove) Cotas, totalizando o montante de R\$999.987,91 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos e oitenta e sete reais e noventa e um centavos) a ser adquirida por cada um dos Investidores Não Institucionais no contexto da Oferta;</p>
<p>“Investimento Mínimo”:</p>	<p>O valor mínimo de R\$1.028,90 (um mil e vinte e oito reais e noventa centavos), equivalente a 10 (dez) Cotas, a ser adquirido por cada um dos Investidores, observado que, uma vez concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores Institucionais e realizará a alocação de forma discricionária conforme montante disponível de</p>

	Cotas não alocadas aos Investidores Não Institucionais, conforme Plano de Distribuição fixado nos termos previstos na Seção “ <i>Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Plano de Distribuição</i> ” na página 55 deste Prospecto;
“IOF/Títulos”:	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários;
“IOF/Câmbio”	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio;
“IPCA”:	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE;
“IR”:	Imposto de Renda;
“IRRF”:	Imposto de Renda Retido na Fonte;
“IRPJ”:	Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica;
“ISS”:	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza;
“Lei 6.385”:	Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“Lei 8.668”:	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações;
“Lei 9.779”:	Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, conforme alterada;
“Lei 11.033”:	Lei nº 11.033, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações;
“Lei nº 12.024/09”:	Lei nº 11.033, de 19 de janeiro de 1999, e posteriores alterações;
“Liquidação Financeira”:	A liquidação financeira no âmbito da Oferta que está prevista para ocorrer na Data de Liquidação;
“Locatário(s)”:	A CAIXA, bem como qualquer outra instituição, na qualidade de locatários dos Ativos Imobiliários, nos termos dos Contratos de Locação;
“Oferta” ou “Oferta Secundária”:	A presente oferta pública secundária de Cotas;
“Oferta Institucional”:	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais. Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não fossem adquiridas no âmbito da Oferta Não Institucional seriam destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, não tendo sido admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, observados os procedimentos e normas de liquidação da B3 e os demais procedimentos descritos na Seção “ <i>Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Oferta Institucional</i> ”, na página 60 deste Prospecto;
“Oferta Não Institucional”:	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais. Durante o Período de Reserva, e o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, cada um dos

	<p>Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, realizou a reserva de Cotas, mediante o preenchimento de Pedidos de Reserva junto ao Coordenador Líder, por intermédio do Home Broker da CAIXA.</p> <p>O Volume Total da Oferta foi destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder poderia ter reduzido, mas não reduziu a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, até o Volume Mínimo da Oferta;</p>
“Patrimônio Líquido”:	O patrimônio líquido do Fundo, obtido mediante a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente a (i) soma dos Ativos Imobiliários, moeda corrente nacional, e Ativos de Renda Fixa; e (ii) deduzidas as exigibilidades do Fundo;
“Período da Oferta”:	Sem prejuízo do Período de Reserva, e do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, significa o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início;
“Pedido de Reserva”:	Significa cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de adquirir Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais, durante o Período de Reserva, ou por Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, observado o Investimento Mínimo e o Investimento Máximo para Investidores Não Institucionais, conforme aplicável;
“Período de Reserva”:	O período compreendido entre os dias 15 de março de 2021 e 26 de março de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção <i>“Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta”</i> , na página 65 deste Prospecto, no qual os Investidores Não Institucionais realizaram seus Pedidos de Reserva;
“Período de Reserva para Pessoas Vinculadas”:	<p>O período compreendido entre os dias 15 de março de 2021 e 16 de março de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção <i>“Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta”</i>, na página 65 deste Prospecto, no qual os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas realizaram seus Pedidos de Reserva</p> <p>As Pessoas Vinculadas que realizarem seu Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas não estiveram sujeitas ao disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400 e, portanto, foi permitida a colocação de Cotas junto a tais Investidores mesmo tendo sido verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada;</p>
“Pessoas Vinculadas”:	Para os fins da Oferta, foram consideradas pessoas vinculadas os investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, gestores e/ou administradores, conforme o caso, pessoa física ou jurídica,

	<p>do Coordenador Líder, do Fundo, da Administradora e/ou outras pessoas diretamente envolvidas na estruturação da Oferta; (ii) cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau das pessoas referidas no subitem “(i)” acima; (iii) controladores, administradores, empregados, operadores e demais prepostos da Administradora, do Fundo ou do Coordenador Líder, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, à Administradora ou ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, a Administradora ou Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário da Administradora ou do Coordenador Líder; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pela Administradora ou pelo Coordenador Líder, nesta última hipótese, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora ou ao Coordenador Líder, nesta última hipótese, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(iii)” a “(vi)” acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.</p> <p>O INVESTIDOR CONSIDERADO COMO PESSOA VINCULADA ESTARÁ LIMITADO, NO LIMITE INDIVIDUAL OU AGREGADO, A ADQUIRIR O MONTANTE EQUIVALENTE A ATÉ 10% (DEZ POR CENTO) DO VOLUME TOTAL DA OFERTA. QUAISQUER VALORES QUE EXCEDEREM ESSE LIMITE SERÃO CANCELADOS, CONFORME O CASO. TAL PARTICIPAÇÃO NÃO DEVERÁ OCASIONAR REDUÇÃO SUBSTANCIAL NA LIQUIDEZ DAS COTAS DO FUNDO RELATIVAMENTE A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA.</p>
<p>“PIS”:</p>	<p>Contribuição para o Programa de Integração Social;</p>
<p>“Plano de Distribuição”:</p>	<p>O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “<i>Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Plano de Distribuição</i>”, na página 55 deste Prospecto;</p>
<p>“Preço de Venda”:</p>	<p>É o preço de venda das Cotas disposto no Contrato de Compra e Venda das Cotas, correspondente a R\$102,89 (cento e dois reais e oitenta e nove centavos);</p>
<p>“Procedimento de Alocação de Ordens”:</p>	<p>Procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta, conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas</p>

	participaram do Procedimento de Alocação, observado, no entanto, que como foi verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reservas submetidos fora do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas foram cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável às Pessoas Vinculadas que fossem consideradas Investidores Não Institucionais e que enviaram Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas;
“Prospecto” ou “Prospecto Definitivo”:	O presente prospecto definitivo da Oferta;
“Prospecto Preliminar”:	O prospecto preliminar da Oferta;
“Público-Alvo”:	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais;
“RFB”:	Receita Federal do Brasil;
“Regulamento”:	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, que foi aprovado por meio do “ <i>Instrumento Particular de Constituição do Nébula - Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”, datado de 14 de setembro 2020, conforme consta do Anexo I ao presente Prospecto, que também aprovou o seu regulamento, que foi consolidado pela última vez por meio do “ <i>Instrumento Particular de 2ª (Segunda) Alteração ao Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Imóveis Corporativos</i> ”, datado de 28 de dezembro de 2020, conforme consta do Anexo II ao presente Prospecto;
“Reserva de Contingência”	A reserva formada pela Administradora para pagamento de despesas extraordinárias, de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.
“Resolução CVM 13”:	Resolução CVM nº 13, de 18 de novembro de 2020;
“Taxa de Administração”:	A taxa de administração paga pelo Fundo à Administradora, nos termos do Regulamento, conforme descrita na Seção “ <i>Sumário do Fundo - Taxa de Administração</i> ”, na página 37 deste Prospecto Definitivo;
“Termo de Adesão ao Regulamento”:	Os termos de adesão ao Regulamento a serem assinados pelos Investidores juntamente à assinatura do Contrato de Compra e Venda de Cotas, por meio do qual cada Investidor deverá atestar que recebeu exemplar do 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 está sujeito, bem como da Taxa de Administração;
“Volume Mínimo da Oferta”:	Montante de R\$302.843.853,75 (trezentos e dois milhões, oitocentos e quarenta e três mil, oitocentos e cinquenta e três reais e setenta e cinco centavos), correspondente a 2.943.375 (dois milhões, novecentos e quarenta e três mil, trezentas e setenta e cinco) Cotas;
“Volume Total da Oferta”:	R\$403.791.805,00 (quatrocentos e três milhões, setecentos e noventa e um mil, oitocentos e cinco reais).

2. SUMÁRIO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA

Resumo das Características da Oferta

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Secundária 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 “Fatores de Risco” nas páginas 69 a 86 deste Prospecto. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Cotas.

Ofertante	Caixa Econômica Federal.
Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Imóveis Corporativos.
Tipo de Oferta	Oferta pública secundária de Cotas.
Autorização	A realização da Oferta Secundária foi deliberada e aprovada com base na reunião ordinária do Conselho Diretor da CAIXA, de 18 de agosto de 2020.
Coordenador Líder	O Ofertante, conforme acima qualificado.
Administradora	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escriturador	A Administradora, conforme acima qualificada.
Custodiante	A Administradora, conforme acima qualificada.
Quantidade de Cotas da Oferta	3.924.500 (três milhões, novecentas e vinte e quatro mil e quinhentas) Cotas.
Preço de Venda:	Preço de venda das Cotas disposto no Contrato de Compra e Venda das Cotas, correspondente a R\$102,89 (cento e dois reais e oitenta e nove centavos);
Custos da Oferta	Custos devidos pelo Ofertante, conforme valores estimados e descritos na Seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta”, na página 64 deste Prospecto, equivalente a R\$0,2328 por Cota. RESSALTA-SE QUE O FUNDO NÃO ARCARÁ COM OS CUSTOS DA OFERTA, POR SE TRATAR DE OFERTA SECUNDÁRIA, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472
Volume Total da Oferta	R\$403.791.805,00 (quatrocentos e três milhões, setecentos e noventa e um mil, oitocentos e cinco reais), considerando a aquisição da totalidade das Cotas objeto da Oferta Secundária, pelo Preço de Venda.
Volume Mínimo da Oferta	O Volume Mínimo da Oferta Secundária é de R\$ 302.843.853,75 (trezentos e dois milhões, oitocentos e quarenta e três mil, oitocentos e cinquenta e três reais e setenta e cinco centavos), correspondente a 2.943.375 (dois milhões, novecentos e quarenta e três mil, trezentas e setenta e cinco) Cotas.
Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas	Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Cotas.

<p>Local de Admissão e Negociação das Cotas</p>	<p>As Cotas estão registradas para negociação no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento.</p> <p>As Cotas não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei, reestruturação societária ou no caso de decisão de corte jurisdicional competente.</p> <p>As Cotas adquiridas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o pagamento das Cotas, a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.</p>
<p>Características das Cotas</p>	<p>As Cotas (i) serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota devidamente adquirida confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais; (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; (iii) não são resgatáveis, (iv) têm a forma nominativa e escritural; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente adquiridas e pagas e/ou transferidas e adquiridas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista, sem emissão de certificados.</p> <p>Todas as Cotas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver. Sem prejuízo do disposto no subitem “(i)” acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas (a) a Administradora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora; (c) empresas ligadas à Administradora, 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 o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, 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 adquirentes de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação,</p>

	<p>sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos previstos na legislação específica.</p> <p>Para mais informações sobre as características, direitos, vantagens e restrições das Cotas, vide Seção “<i>Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Características, direitos, vantagens e restrições das Cotas</i>” na página 54 deste Prospecto.</p>
Número de Séries e Classes	Série e classe únicas.
Regime de Distribuição das Cotas	As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição pelo Coordenador Líder.
Público-Alvo da Oferta	<p>A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.</p> <p>No âmbito da Oferta não foi admitida a aquisição de Cotas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras que não estejam autorizadas a investir no Brasil nos termos da legislação e regulamentação em vigor ou por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494.</p> <p>Adicionalmente, não serão realizados esforços de venda das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.</p> <p>Será garantido aos Investidores o tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.</p>
Distribuição Parcial	<p>Foi admitida a Distribuição Parcial das Cotas, respeitado o Volume Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400. Como foi atingido o Volume Total da Oferta, não sobraram Cotas remanescentes.</p> <p>Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, o Investidor teve a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva, ordens de investimento ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Volume Inicial da Oferta; ou (ii) de uma quantidade mínima de Cotas, a ser definida a exclusivo critério do próprio Investidor, igual ou maior que o Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume Inicial da Oferta.</p> <p>Como a aceitação esteve condicionada ao item (ii) acima, o Investidor, conforme o caso, teve que indicar se, implementando-se a condição prevista no referido item (ii), pretendeu receber (a) a totalidade das Cotas por ele adquiridas; ou (b) quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se,</p>

	<p>na falta da manifestação, o interesse do Investidor, conforme o caso, em receber a totalidade das Cotas adquiridas por tal Investidor, conforme o caso.</p> <p>Na hipótese de o Investidor indicar o item (b) acima, o valor mínimo adquirido por Investidor no contexto da Oferta pode ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. Adicionalmente, caso fossem adquiridas Cotas em montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, não haveria abertura de prazo para desistência, para Pedidos de Reservas e ordens de investimento dos Investidores da Oferta.</p> <p>Para mais informações sobre a Distribuição Parcial, vide Seção “Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 53 deste Prospecto Definitivo.</p> <p>OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCOS DO FUNDO NÃO CAPTAR A TOTALIDADE DOS RECURSOS/RISCOS RELACIONADOS À DISTRIBUIÇÃO PARCIAL” NA PÁGINA 85 DESTE PROSPECTO.</p>
<p>Plano de Distribuição</p>	<p>O Coordenador Líder realizará a Oferta Secundária sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472, o Código ANBIMA e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com os clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, de forma a 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 os representantes do Coordenador Líder recebam previamente, inclusive por meio eletrônico na página do Coordenador Líder, exemplares digitais dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.</p> <p>RESSALTA-SE QUE AS RELAÇÕES COM CLIENTES E OUTRAS CONSIDERAÇÕES DE NATUREZA COMERCIAL OU ESTRATÉGIA DA CAIXA, NOS TERMOS DO PARÁGRAFO 3º DO ARTIGO 33 DA INSTRUÇÃO CVM 400, NÃO SERÃO CONSIDERADAS NA ALOCAÇÃO DOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS EM NENHUMA HIPÓTESE, NOS TERMOS DESDE PROSPECTO DEFINITIVO.</p> <p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição pública das Cotas conforme Plano de Distribuição fixado nos termos previstos na Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Plano de Distribuição” na página 55 deste Prospecto.</p>
<p>Pedido de Reserva</p>	<p>Durante o Período de Reserva e o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, cada um dos</p>

	Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, realizou a reserva de Cotas, mediante o preenchimento de Pedidos de Reserva no Home Broker da CAIXA.
Período de Reserva	Os Pedidos de Reserva preenchidos por Investidores Não Institucionais foram entregues ao Coordenador Líder no período compreendido entre os dias 15 de março de 2021 e 26 de março de 2021, inclusive, conforme indicado na Seção “ <i>Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta</i> ”, na página 65 deste Prospecto.
Período de Reserva para Pessoas Vinculadas:	<p>O período compreendido entre os dias 15 de março de 2021 e 16 de março de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção “<i>Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta</i>”, na página 65 deste Prospecto, no qual os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas realizaram seus Pedidos de Reserva</p> <p>As Pessoas Vinculadas que realizarem seu Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas não estarão sujeitas ao disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400 e, portanto, será permitida a colocação de Cotas junto a tais Investidores ainda que seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada.</p>
Procedimento de Alocação de Ordens	<p>Houve o Procedimento de Alocação de Ordens no âmbito da Oferta, conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido.</p> <p>Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação de Ordens pela B3 ao Coordenador Líder, este verificou se (i) o Volume Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Volume Total da Oferta foi atingido; diante disto, o Coordenador Líder definiu se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.</p>
Investimento Máximo para Investidores Institucionais	A quantidade máxima de 392.450 (trezentas e noventa e duas mil, quatrocentas e cinquenta) Cotas, totalizando o montante de R\$40.379.180,50 (quarenta milhões, trezentos e setenta e nove mil, cento e oitenta reais e cinquenta centavos), a ser adquirida por cada um dos Investidores Institucionais no contexto da Oferta.
Investimento Máximo para Investidores Não Institucionais	A quantidade máxima de 9.719 (nove mil setecentos e dezenove) Cotas, totalizando o montante de R\$999.987,91 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos e oitenta e sete reais e noventa e um centavos) a ser adquirida por cada um dos Investidores Não Institucionais no contexto da Oferta.
Investimento Mínimo	O investimento mínimo por Investidor é de 10 (dez) Cotas, equivalente a R\$1.028,90 (um mil e vinte e oito reais e noventa centavos), observado que, uma vez concluído o

	<p>Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores Institucionais e realizará a alocação de forma discricionária conforme montante disponível de Cotas não alocadas aos Investidores Não Institucionais, conforme Plano de Distribuição fixado nos termos previstos na Seção “<i>Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Institucional</i>” na página 61 deste Prospecto.</p>
Oferta Não Institucional	<p>O Volume Total da Oferta foi destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder não reduziu a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, ao Volume Mínimo da Oferta.</p> <p>Para mais informações sobre a Oferta Não Institucional, vide Seção “<i>Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Oferta Não Institucional</i>” na página 58 deste Prospecto Definitivo</p>
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	<p>Como o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva excedeu o Volume Total da Oferta destinado prioritariamente à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que considerados Pessoas Vinculadas, mesmo que tenham submetido seus respectivos Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, não tendo sido consideradas frações de Cotas. Em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica da CAIXA foram consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais. O Coordenador Líder manteve a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional.</p>
Oferta Institucional	<p>Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não fossem colocadas no âmbito da Oferta Não Institucional seriam destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, observado o Investimento Mínimo, Investimento Máximo para Investidores Institucionais e os procedimentos previstos na Seção “<i>Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Oferta Institucional</i>” na página 60 deste Prospecto.</p>
Critério de Colocação da Oferta Institucional	<p>Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais fossem aceitas e tivessem excedido o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder poderia dar prioridade aos Investidores Institucionais que, no seu entender, melhor atendam aos objetivos da</p>

	<p>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.</p>
Período da Oferta	<p>Sem prejuízo do Período de Reserva e do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, significa o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início.</p>
Aquisição das Cotas	<p>A aquisição de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Venda, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que adquirir ao Coordenador Líder, observados os procedimentos de colocação e o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional. A liquidação das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta, observados os procedimentos operacionais da B3 e aqueles descritos na ordem de investimento ou no respectivo Contrato de Compra e Venda de Cotas, conforme o caso.</p>
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta	<p>O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que os autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Ofertante e/ou pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pela Ofertante, conforme disposto no artigo 25, §3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.</p> <p>Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente ao Coordenador Líder até as 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao recebimento da comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de</p>

	<p>investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.</p> <p>Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) 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 depois de obtido o respectivo registro; e (ii) 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 (trinta) 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.</p> <p>O Coordenador Líder deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão até as 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.</p> <p>Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores se tornam ineficazes.</p> <p>Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.</p> <p>Caso seja verificada divergência entre as informações constantes dos Prospectos que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, o Coordenador Líder deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até as 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.</p>
<p>Inadequação de Investimento</p>	<p>O investimento nas Cotas representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa.</p>

	<p>Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente o Regulamento e a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 69 a 86 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.</p> <p>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.</p>
<p>Fatores de Risco</p>	<p>LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 69 A 86 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À AQUISIÇÃO/PAGAMENTO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.</p>
<p>Registro da Oferta Secundária</p>	<p>A Oferta foi registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes.</p>
<p>Cinco principais Fatores de Risco do Fundo</p>	<p><i>Riscos sistêmico e do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado Imobiliário</i></p> <p>O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos ativos objeto da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os imóveis dos fundos, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas do Fundo. Adicionalmente, não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Escriturador ou pelo Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.</p> <p>O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos imóveis. Neste cenário, as operações</p>

desempenhadas pelo Fundo e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

Risco de liquidez da Carteira, das cotas e de patrimônio negativo

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o cotista somente poderá negociar as suas Cotas no âmbito dos mercados de bolsa ou balcão, nos quais as cotas estejam admitidas à negociação, o que pode resultar na dificuldade para os cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o cotista que adquirir as Cotas do Fundo esteja consciente de que o investimento no Fundo possui características específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, em investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação 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, de forma que as eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Risco relativo às novas emissões de Cotas

O Fundo, além do fluxo de caixa gerado internamente, pode precisar levantar recursos adicionais, por meio de novas emissões de cotas. No entanto, parte do montante arrecadado nas novas emissões de cotas será destinada a realização de obras, de acordo com os contratos de locação. Desta maneira, poderá haver uma redução do retorno esperado pelos Cotistas.

Ainda, no caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, com ou sem utilização do Capital Autorizado, 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

	<p>eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.</p> <p><i>Riscos de despesas extraordinárias</i></p> <p>O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.</p> <p>De acordo com o previsto nos contratos de locação dos imóveis Ed. Novo Hamburgo, Ed. CICOB Caxias do Sul (Serra Gaúcha), Ed. Sede Mato Grosso, Ed. Blumenau, Ed. Carlos Gomes, Ed. Horto Florestal, Ed. Filial CAIXA, Ed. Cascavel, Ed. Sede Contorno e Ed. Querência, descritos neste Prospecto Definitivo, as devidas obras e despesas extraordinárias serão preferencialmente pagas com a Reserva de Contingência, no entanto, caso o valor de tais obras e/ou despesas extraordinárias seja superior a Reserva de Contingência, poderão haver prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.</p> <p>Adicionalmente, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas relacionadas aos imóveis do Fundo ou detidos pelas sociedades investidas, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis.</p> <p><i>Risco de descasamento dos índices de reajuste dos valores de aluguel</i></p> <p>Conforme disposto nos Contratos de Locação, o valor do aluguel será reajustado a cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (“IGPM”) ou do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (“IPCA”), o que for menor. No caso de descasamento dos índices, o investidor poderá ter rendimento sobre o investimento frustrado considerando que será adotado o menor índice em cada período.</p>
--	--

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. SUMÁRIO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DO FUNDO

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

Base Legal

O Fundo é uma comunhão de recursos constituída de acordo com a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472, o Código Civil e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo regido pelo Regulamento.

O Fundo é classificado, de acordo com a “Diretriz ANBIMA de Classificação do FII nº 09”, como FII Renda Gestão Passiva, do segmento Lajes Corporativas.

Forma de Constituição

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado.

Público-Alvo do Fundo

O Fundo é destinado investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes.

Objetivo

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição de Ativos Imobiliários para locação aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação ou por meio de Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Duração

O Fundo possui prazo de duração indeterminado.

Política de Investimento

A Política de Investimento a ser adotada pela Administradora consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos Ativos Imobiliários, de forma a proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários e da obtenção de renda a partir destes, mediante sua locação aos Locatários, não sendo objetivo direto e primordial auferir ganhos de capital decorrentes da compra e venda de imóveis e/ou cessão de direitos reais.

Os Ativos Imobiliários que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévio Laudo de Avaliação, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472, o qual deverá ser emitido por empresa independente, especializada em avaliação de imóveis, de reconhecida reputação e sem qualquer vínculo societário com a Administradora ou com os Locatários. O Laudo de Avaliação deverá versar sobre o valor de mercado para a venda e para a locação dos Ativos Imobiliários.

A aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo ocorreu mediante a integralização de Cotas em bens imóveis pela CAIXA, no âmbito da 1ª Emissão, conforme descrito no item 6.2 do Regulamento.

Findos os prazos de locação estabelecidos nos Contratos de Locação, o respectivo Locatário terá a prerrogativa na renovação das locações, podendo ser celebrados contratos de locação convencional, sob o regime da Lei nº 8.245/91. Caso não ocorra a renovação das locações ao respectivo Locatário, ou na hipótese de rescisão de qualquer dos Contratos de Locação, a Administradora poderá locar os Ativos Imobiliários a outro Locatário ou promover a alienação destes pelo Fundo.

O valor de alienação dos Ativos Imobiliários alienados deverá ser respaldado por Laudo de Avaliação.

Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários poderão ser reinvestidos pela Administradora em novos Ativos Imobiliários, podendo a Administradora utilizar tais recursos para a amortização das Cotas caso não identifique novos Ativos Imobiliários para serem adquiridos pelo Fundo.

Os Locatários poderão sublocar os Ativos Imobiliários a eles locados, desde que permaneçam responsáveis pelo integral pagamento dos aluguéis devidos ao Fundo, na forma originalmente pactuada nos Contratos de Locação.

Caso o Fundo aliene qualquer dos Ativos Imobiliários, o Locatário terá direito de preferência na sua aquisição na forma a ser pactuada nos Contratos de Locação.

Conforme disposto no item 3.2.4 do Regulamento, caso ocorra a renovação das locações, as partes poderão rever o valor de locação, sendo que para fins de definição do valor de mercado do aluguel na hipótese de renovação acima discriminada, será observado o disposto nos Contratos de Locação.

Havendo a solicitação da implementação de ampliação, adaptações e/ou reformas dos Ativos Imobiliários pelo respectivo Locatário, caberá à Administradora, a avaliação e implementação das reformas solicitadas, buscando obter o melhor resultado para o Fundo.

Na hipótese de realização das obras de ampliação, adaptações e/ou reformas dos Ativos Imobiliários de pertinência do Fundo, a contratação da empresa especializada de engenharia responsável por tais obras será realizada pela Administradora, em nome e às expensas do Fundo.

Os Ativos imobiliários do Fundo poderão ser imóveis de qualquer valor, dimensão e em todo o território nacional, não havendo restrição ou impedimento em relação a estes critérios, observados os termos e condições da Política de Investimento e demais disposições do presente Regulamento. Os Cotistas deverão observar os riscos decorrentes desta política de investimentos e, adicionalmente os riscos contidos nos prospectos de cada Oferta Pública, observando também os riscos inerentes a estratégia do Fundo de apenas realizar investimentos em imóveis corporativos para locação aos Locatários.

O saldo de recursos da carteira do Fundo, enquanto não aplicado nos Ativos Imobiliários, poderá ser investido pela Administradora em Ativos de Renda Fixa.

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de investimento por emissor e por modalidade de ativos financeiros previstos na Instrução CVM 555, nos termos do §5º do artigo 45 da Instrução CVM 472, sendo que, neste caso, a Administradora poderá, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo. Adicionalmente, a Administradora ou o gestor do Fundo, conforme o caso, deverá observar as regras de enquadramento e desenquadramento previstas na Instrução CVM 555, sendo que, em caso de não ser possível o reenquadramento da carteira dentro dos prazos previstos na regulamentação aplicável, será convocada uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a liquidação do Fundo.

O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, desde que tais ônus reais tenham sido extintos e/ou cancelados, ainda que simultaneamente, no momento da aquisição pelo Fundo.

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora.

O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda, exploração do direito de superfície ou outros relacionados aos Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos neste Regulamento, nos prospectos das Ofertas Públicas, quando houver, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM 472, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da instituição financeira contratada para realizar a distribuição de Cotas, de quaisquer instituições pertencentes aos seus conglomerados, com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos.

Administração, Escrituração e Custódia

As atividades de administração do Fundo e gestão de sua carteira de investimentos serão exercidas pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários. A Administradora é instituição financeira aderente ao FATCA com *Global Intermediary Identification Number* (GIIN) W9WKQW.00000.SP.076.

As atividades de controladoria do Fundo, custódia dos Ativos de Renda Fixa e escrituração de Cotas serão exercidas pela Administradora.

Atribuições da Administradora

A Administradora, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo, podendo adquirir os Ativos Imobiliários, observadas as limitações e restrições previstas no presente Regulamento, sem a necessidade de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, a Administradora está obrigada a:

- (i) Adquirir os Ativos que comporão o patrimônio do Fundo de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

- (ii) Providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
 - (a) não integram o ativo da Administradora, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;
 - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
 - (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
 - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da 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:
 - (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
 - (b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
 - (c) a documentação relativa aos Ativos Imobiliários 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 de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 29 e 31 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 dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;
- (vi) Custear, às suas expensas, 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;
- (viii) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iii) acima, até o término do procedimento;
- (ix) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XI do Regulamento;
- (x) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xi) Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, caso aplicável, 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.

A Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitada para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços:

- (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 direta ou indiretamente; e
- (vii) Administração das locações ou arrendamentos dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

Taxa de Administração

A Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, Taxa de Administração incidente sobre o (i) Patrimônio Líquido do Fundo ou (ii) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária de cotação e fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, em ambos os casos em percentual correspondente a 0,25% ao ano (vinte e cinco centésimos por cento), contados da data da primeira liquidação financeira da 1ª Emissão (“Taxa de Administração”).

A remuneração devida à Administradora será calculada e paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. A remuneração da Administradora será calculada mensalmente com base no Patrimônio Líquido do Fundo apurado ao final do mês, à taxa de “1/12” (um doze avos) de forma linear.

A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

O Fundo não cobrará dos Cotistas taxas de performance, de ingresso ou de saída.

Taxa de Performance

Não será devida taxa de performance pelo Fundo.

Substituição da Administradora

A Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

Na hipótese de renúncia, ficará a Administradora obrigada a: **(i)** convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua substituta e sucessora ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e **(ii)** permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos reais integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua substituta, 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.

No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

Após a averbação referida no Item 5.3.1, inciso (ii) o Regulamento, os Cotistas eximirão a Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Nos demais casos de substituição da Administradora, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

Características das Cotas

As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular. As Cotas serão, inicialmente, de classe única.

Foram emitidas 3.924.500 (três milhões, novecentas e vinte e quatro mil e quinhentas) Cotas no âmbito da 1ª Emissão.

O valor das Cotas será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido, pelo número de Cotas em circulação.

A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista pela Administradora e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro de Cotas pertencentes aos Cotistas.

Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas e assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Os Cotistas:

- (i)** Não poderão exercer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (ii)** Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos 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 8.668 e no Artigo 9º da Instrução CVM 472, as Cotas não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

Taxa de Ingresso

Não será cobrada taxa de ingresso dos adquirentes das Cotas.

Demonstrações Financeiras e Auditoria

O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Considerando que o início das atividades do Fundo ocorreu em 29 de dezembro 2020, a primeira demonstração financeira compreenderá o período de 29 de dezembro de 2020 a 31 de dezembro de 2021.

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas à Administradora.

As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

O Auditor Independente contratado pelo Fundo é a **NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S/S**, sociedade simples com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3144, CEP 01451-001, São Paulo - SP, inscrita sob o CNPJ/ME sob o nº 192.808.340/0012-6.

Anualmente, serão contratadas, pela Administradora, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Ativos Imobiliários para atualização de seus valores.

Assembleia Geral de Cotistas

A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do item 8.1.1 do Regulamento, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista no Capítulo VIII do Regulamento.

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- (i) Tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pela Administradora;
- (ii) Deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no item 8.1.2 do Regulamento;
- (iii) Deliberar sobre a destituição e/ou substituição da Administradora, bem como sobre a escolha de sua substituta;
- (iv) Deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, salvo com relação às emissões de novas cotas que vierem a ser aprovadas pela Administradora na forma deste Regulamento, conforme autorizado pelo inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472;
- (v) Deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) Deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- (vii) Alteração do prazo de duração do Fundo;
- (viii) Deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

- (ix) Eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) Apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- (xi) Aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável; e
- (xii) Alteração da Taxa de Administração, observado o disposto no artigo 36 da Instrução CVM 472.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, em qualquer dos casos previstos no Artigo 17-A da Instrução CVM 472.

As alterações referidas acima devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pela Administradora far-se-á mediante a divulgação de edital de convocação em página da rede mundial de computadores, de acordo com a legislação aplicável.

O Cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve solicitar expressamente à Administradora, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária.

Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será divulgado novo anúncio de segunda convocação ou, caso aplicável, providenciado o envio de carta aos Cotistas que assim tiverem solicitado, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

Para efeito do disposto no item 8.2.3 do Regulamento, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou carta, conforme o caso.

Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde a Administradora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (e-mail) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

A Administradora deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, (i) em sua página na rede mundial de computadores e mantê-los lá até a sua realização; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação da Administradora ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas.

A convocação por iniciativa de Cotistas deve ser dirigida à Administradora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos respectivos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os detentores de Cotas que representem, no mínimo, 3% (três por cento) 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 de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

O pedido de que trata o item 8.2.10 do Regulamento deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

O percentual de que trata o item 8.2.10 do Regulamento acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no item 8.2.10 do Regulamento, a Administradora deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 8.2.11 do Regulamento, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas pela Administradora mediante processo de consulta formalizada em carta ou correio eletrônico (e-mail), a ser dirigido pela Administradora a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, respeitado o prazo mínimo de (i) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais extraordinárias, e (ii) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais ordinárias, e desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

Da consulta formal deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

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

Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Item 8.4 do Regulamento, e a legislação e normativos vigentes.

O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência 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.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (i) a Administradora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora; (iii) empresas ligadas a Administradora, seus sócios,

diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e **(vi)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica a vedação prevista no Item 8.5.3 do Regulamento quando: **(i)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas no item 8.5.3 do Regulamento; **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, 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 adquirentes de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do artigo 8º da Lei 6.404, conforme o disposto no §2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

Também não poderão votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, caso venham a adquirir Cotas, os Locatários dos Ativos Imobiliários, exclusivamente nas matérias relacionadas à aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários, renegociação dos Contratos de Locação, permuta de Ativos Imobiliários e/ou quaisquer outras matérias em que se configure conflito de interesses.

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no item 8.7.1 do Regulamento.

As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (x), (xi) e (xii) do item 8.1.1 do Regulamento, que correspondem às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do artigo 18 da Instrução CVM 472, dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de Cotistas presentes que representem cumulativamente, a maioria dos presentes na Assembleia Geral de Cotistas e:

- (i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Os percentuais de que trata o item 8.7.1 do Regulamento deverão ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável na respectiva Assembleia Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do Item 8.5.2 do Regulamento.

A Administradora, após receber a solicitação de que trata o Item 8.8 do Regulamento, acima, pode:

- (i)** Entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou
- (ii)** Encaminhar, 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 Cotista que utilizar a faculdade prevista no Item 8.8 do Regulamento, deverá informar a Administradora do teor de sua proposta.

A Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Item 8.8 do Regulamento, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Inciso (ii) do Item 8.8.1 do Regulamento, serão arcados pela Administradora.

As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias de sua realização.

Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

Distribuição de Resultados

Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

O Fundo poderá, a critério da Administradora, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas em um determinado período, conforme acima disposto, o seu pagamento deverá ser realizado no 12º (décimo segundo) Dia Útil subsequente ao último Dia Útil do término do mês do referido período de apuração.

Farão jus aos rendimentos de que tratam os itens acima, os titulares de Cotas no fechamento do último Dia Útil do término do mês do referido período de apuração.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

A Administradora poderá ainda formar uma Reserva de Contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Dissolução e Liquidação do Fundo

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as obrigações e despesas do Fundo.

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 das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações 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.

Após a partilha de que trata o item 7.3 do Regulamento, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora ou de qualquer outro prestador de serviço contratado pelo Fundo.

Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da 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 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 prevista no Item 7.3 do Regulamento, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.

A Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

Política de divulgação de informações relativas ao Fundo

A Administradora divulgará as informações periódicas e eventuais sobre o Fundo, descritas nos artigos 39 e 41 da Instrução CVM 472, na periodicidade lá indicada, bem como informações relativas as Demonstrações Financeiras do Fundo, bem como as últimas Informações Trimestrais, nos termos da Instrução CVM 400, em sua página na rede mundial de computadores (www.vortex.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento (<https://www.vortex.com.br/investidor/fundos-investimento/operacao?cnpj=38.658.984/0001-75>).

As informações acima especificadas, simultaneamente à divulgação prevista no parágrafo acima, serão remetidas pela Administradora à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos e, conforme o caso, às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

A Administradora deve prestar as informações periódicas sobre o Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

As informações ou documentos referidos acima poderão ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos (www.vortex.com.br).

Adicionalmente, os documentos podem ser obtidos em (<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=38658984000175>).

Histórico de cotações das Cotas

As Cotas de emissão do Fundo foram registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela B3, no âmbito da Oferta, sendo que o início dos negócios foi condicionado à obtenção de registro da Oferta. Deste modo, até o momento, não houve negociação de referidas Cotas, de modo que, para fins de atendimento ao disposto no Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, não é possível identificar a (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos, das Cotas do Fundo; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos das Cotas do Fundo; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses das Cotas do Fundo.

Cinco principais Fatores de Risco do Fundo

Riscos sistêmico e do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado Imobiliário

O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos ativos objeto da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os imóveis dos fundos, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas do Fundo. Adicionalmente, não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Escriturador ou pelo Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos imóveis. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo Fundo e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

Risco de liquidez da Carteira, das cotas e de patrimônio negativo

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o cotista somente poderá negociar as suas Cotas no âmbito dos mercados de bolsa ou balcão, nos quais as cotas estejam admitidas à negociação, o que pode resultar na dificuldade para os cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o cotista que adquirir as Cotas do Fundo esteja consciente de que o investimento no Fundo possui características específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, em investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação 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, de forma que as eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Risco relativo às novas emissões de Cotas

O Fundo, além do fluxo de caixa gerado internamente, pode precisar levantar recursos adicionais, por meio de novas emissões de cotas. No entanto, parte do montante arrecadado nas novas emissões de cotas será destinada a realização de obras, de acordo com os contratos de locação. Desta maneira, poderá haver uma redução do retorno esperado pelos Cotistas.

Ainda, no caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, com ou sem utilização do Capital Autorizado, 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.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

De acordo com o previsto nos contratos de locação dos imóveis Ed. Novo Hamburgo, Ed. CICOB Caxias do Sul (Serra Gaúcha), Ed. Sede Mato Grosso, Ed. Blumenau, Ed. Carlos Gomes, Ed. Horto Florestal, Ed. Filial CAIXA, Ed. Cascavel, Ed. Sede Contorno e Ed. Querência, descritos neste Prospecto Definitivo, as devidas obras e despesas extraordinárias serão preferencialmente pagas com a Reserva de Contingência, no entanto, caso o valor de tais obras e/ou despesas extraordinárias seja superior a Reserva de Contingência, poderão haver prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Adicionalmente, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas relacionadas aos imóveis do Fundo ou detidos pelas sociedades investidas, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis.

Risco de descasamento dos índices de reajuste dos valores de aluguel

Conforme disposto nos Contratos de Locação, o valor do aluguel será reajustado a cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (“IGPM”) ou do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (“IPCA”), o que for menor. No caso de descasamento dos índices, o investidor poderá ter rendimento sobre o investimento frustrado considerando que será adotado o menor índice em cada período

**4. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS
PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER
E DE MAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**

<p>Administradora, Custodiante e Escriturador</p>	<p>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros CEP 05.425-020, São Paulo - SP At.: Flavio Scarpelli de Souza Tel.: (11) 3030-7177 E-mail: admfundos@vortex.com.br / juridicofundos@vortex.com.br Website: www.vortex.com.br</p>
<p>Coordenador Líder</p>	<p>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL Av. Paulista, 750 - 13º andar CEP 01310-908, São Paulo - SP At.: GEDIV - Gerência Nacional de Estruturação de Dívida - Nelson Gomes Cardim // Dimitri Ojevan Tel.: (11) 3176-2128 / (11) 3236-8284 E-mail: gediv@caixa.gov.br / gediv03@caixa.gov.br Website: www.caixa.gov.br</p>
<p>Assessor Legal da Administradora</p>	<p>I2A ADVOGADOS Rua Cardeal Arcoverde, 2365, 12º andar, Pinheiros CEP 13104-072, São Paulo - SP At.: Luis Peyser Tel.: (11) 5102-5440 E-mail: luis@i2a.legal Website: https://www.i2alegal.com/</p>
<p>Assessor Legal do Coordenador Líder</p>	<p>VEIRANO ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3477, 16º andar CEP 04538-133, São Paulo - SP At.: Daniela Anversa Tel.: (11) 2313-5805 E-mail: daniela.anversa@veirano.com.br Website: www.veirano.com.br</p>
<p>Auditor Independente</p>	<p>NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S/S Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3144 CEP 01451-001, São Paulo - SP At.: Ricardo Spezia // Nadia dos Santos Tel.: (11) 3568-2868 E-mail: ricardo@nextauditores.com.br / contato@nextauditores.com.br Website: www.nextauditores.com.br</p>

As declarações do Coordenador Líder, da Ofertante e da Administradora relativas ao artigo 56 da Instrução CVM 400 encontram-se, respectivamente, nos Anexos V, VI e VII deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472 e os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição. A Oferta será realizada no Brasil, com intermediação do Coordenador Líder.

Deliberação sobre a Oferta

A realização da Oferta Secundária foi deliberada e aprovada com base na reunião ordinária do Conselho Diretor da CAIXA, de 18 de agosto de 2020, conforme extrato de ata nº 3064.

Quantidade de Cotas objeto da Oferta

A Ofertante está realizando uma oferta pública secundária de até 3.924.500 (três milhões, novecentas e vinte e quatro mil e quinhentas) Cotas, totalizando o volume de até R\$403.791.805,00 (quatrocentos e três milhões, setecentos e noventa e um mil, oitocentos e cinco reais).

As Cotas serão adquiridas pelo Preço de Venda.

A Oferta será registrada na CVM, nos termos da Instrução CVM 400, bem como na ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA.

Distribuição Parcial

Foi admitida a Distribuição Parcial das Cotas, respeitado o Volume Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400. Como foi atingido o Volume Total da Oferta, não sobraram Cotas remanescentes.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, o Investidor teve a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva, ordens de investimento ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Volume Inicial da Oferta; ou (ii) de uma quantidade mínima de Cotas, a ser definida a exclusivo critério do próprio Investidor, igual ou maior que o Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume Inicial da Oferta.

Como a aceitação esteve condicionada ao item (ii) acima, o Investidor, conforme o caso, teve que indicar se, implementando-se a condição prevista no referido item (ii), pretendeu receber (a) a totalidade das Cotas por ele adquiridas; ou (b) quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor, conforme o caso, em receber a totalidade das Cotas adquiridas por tal Investidor, conforme o caso.

Na hipótese de o Investidor indicar o item (b) acima, o valor mínimo adquirido por Investidor no contexto da Oferta pode ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. Adicionalmente, caso fossem adquiridas Cotas em montante igual ou superior ao Volume Mínimo da Oferta, não haveria abertura de prazo para desistência, para Pedidos de Reservas e ordens de investimento dos Investidores da Oferta.

Regime de distribuição das Cotas

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

Preço de Venda

No contexto da Oferta Secundária, o Preço de Venda é de R\$102,89 (cento e dois reais e oitenta e nove centavos).

Limites de aplicação em Cotas

O investimento mínimo de aplicação por Investidor é de 10 (dez) Cotas, equivalente a R\$1.028,90 (um mil e vinte e oito reais e noventa centavos). O limite máximo para investimento por Investidor no âmbito da Oferta é de (i) 9.719 (nove mil setecentos e dezenove) Cotas, totalizando o montante de R\$999.987,91 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos e oitenta e sete reais e noventa e um centavos) para cada um dos Investidores Não Institucionais; e (ii) 392.450 (trezentas e noventa e duas mil, quatrocentas e cinquenta) Cotas, totalizando o montante de R\$40.379.180,50 (quarenta milhões, trezentos e setenta e nove mil, cento e oitenta reais e cinquenta centavos), para cada um dos Investidores Institucionais.

Público-Alvo da Oferta

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

No âmbito da Oferta não foi admitida a aquisição de Cotas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras que não estejam autorizadas a investir no Brasil nos termos da legislação e regulamentação em vigor ou por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494.

Adicionalmente, foi permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção “*Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional*” na página 60 deste Prospecto.

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

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

Características, direitos, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas (i) serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota devidamente adquirida e paga confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais; (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; (iii) não são resgatáveis, (iv) têm a forma nominativa e escritural; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente adquiridas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista, sem emissão de certificados.

Todas as Cotas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver. Sem prejuízo do disposto no subitem “(i)” acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas (a) a Administradora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora; (c) empresas ligadas à Administradora, 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 o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, 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 adquirentes de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos previstos na legislação específica.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei 8.668 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Cotas estão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3, sendo certo que as Cotas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da B3. As Cotas adquiridas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o pagamento das Cotas, a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação e distribuição, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472, o Código ANBIMA e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com os clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, de forma a 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 os representantes do Coordenador Líder recebam previamente, inclusive por meio eletrônico na página do Coordenador Líder, exemplares digitais dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição pública das Cotas conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta teve como Público-Alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, sendo certo que foi permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção “*Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional*”, na página 60 deste Prospecto;
- (ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a divulgação deste Prospecto e do Aviso ao Mercado, e anteriormente ao Procedimento de Alocação de Ordens, foram realizadas Apresentações para Potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder, durante as quais será disponibilizado este Prospecto Definitivo;
- (iii) serão encaminhados à CVM (a) os materiais eventualmente utilizados, em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação CVM 818, sendo certo que, no caso do material publicitário previsto no artigo 50, caput, da Instrução CVM 400, a sua utilização somente poderá ocorrer concomitantemente ou após a divulgação e apresentação do Prospecto Preliminar ou deste Prospecto Definitivo à CVM; e/ou (b) os documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados, previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, §5º, da Instrução CVM 400;
- (iv) durante o Período de Reserva, o Coordenador Líder recebeu os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400 e considerando os valores do Investimento Mínimo e do Investimento Máximo para Investidores Não Institucionais;
- (v) os Investidores Não Institucionais considerados Pessoas Vinculadas puderam apresentar Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas. Foram observados pelos Investidores Não Institucionais considerados como Pessoas Vinculadas o Investimento Mínimo e o Investimento Máximo para Investidores Não Institucionais. As

Pessoas Vinculadas que realizaram seu Pedido de Reserva após o encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas ficaram sujeitas ao disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, de forma que caso fosse verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, não seria permitida a colocação, pelo Coordenador Líder, de Cotas junto a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas e que não tenham realizado Pedido de Reserva no Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, sendo os respectivos Pedidos de Reserva, no caso de Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Não Institucionais, e as respectivas ordens de investimentos, no caso de Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Institucionais, automaticamente canceladas. As Pessoas Vinculadas que realizaram seu Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas não estavam sujeitas ao disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400 e, portanto, foi permitida a colocação de Cotas junto a tais Investidores mesmo tendo sido verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada. Não obstante, as Pessoas Vinculadas que apresentaram Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas estavam sujeitas ao Critério de Rateio da Oferta Não Institucional;

- (vi) o Investidor Não Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que estivesse interessado em investir em Cotas teve que formalizar seu Pedido de Reserva junto ao Coordenador Líder, sendo certo que os Pedidos de Reserva foram recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio, e novos Pedidos de Reserva somente seriam aceitos se a somatória dos novos Pedidos de Reserva e aqueles já realizados não ultrapassarem o Investimento Máximo para Investidores Não Institucionais. Caso este limite máximo seja ultrapassado, o novo Pedido de Reserva será totalmente cancelado, conforme disposto na Seção “*Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional*”, na página 60 deste Prospecto;
- (vii) o Volume Total da Oferta foi destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder poderia ter reduzido, mas não reduziu a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, até o Volume Mínimo da Oferta;
- (viii) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles que fossem considerados como Pessoas Vinculadas e que estivessem interessados em investir em Cotas, tiveram que enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme o disposto no item (ix) abaixo. **O INVESTIDOR CONSIDERADO COMO PESSOA VINCULADA ESTAVA LIMITADO, NO LIMITE INDIVIDUAL OU AGREGADO, A ADQUIRIR O MONTANTE EQUIVALENTE A ATÉ 10% (DEZ POR CENTO) DO VOLUME TOTAL DA OFERTA. QUAISQUER VALORES QUE EXCEDESSEM ESSE LIMITE FORAM CANCELADOS, CONFORME O CASO. TAL PARTICIPAÇÃO NÃO DEVERÁ OCASIONAR REDUÇÃO SUBSTANCIAL NA LIQUIDEZ DAS COTAS DO FUNDO RELATIVAMENTE A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA;**
- (ix) no último dia do Período de Reserva, o Coordenador Líder recebeu as ordens de investimento por Investidores Institucionais, indicando a quantidade de Cotas a ser adquirida, inexistindo recebimento de reserva, observados o Investimento Mínimo e Investimento Máximo para Investidores Institucionais;
- (x) será conduzido pelo Coordenador Líder, no âmbito da Oferta, o Procedimento de Alocação de Ordens, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400 e do Contrato de Distribuição, para verificação se (a) o Volume Mínimo da Oferta foi atingido; e (b) o Volume Total da Oferta foi atingido; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, a alocação das Cotas, bem como o Volume Total da Oferta definitivo;
- (xi) concluído o Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores Institucionais e realizará a alocação de forma discricionária conforme montante disponível de Cotas não alocadas aos Investidores Não

Institucionais, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;

- (xii) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Contrato de Compra e Venda de Cotas e o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso;
- (xiii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta;
- (xiv) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a aquisição das Cotas somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM 400; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (xv) o Volume Total da Oferta poderá ser distribuído durante todo o Período de Aquisição, mediante a celebração, pelos Investidores, do respectivo Contrato de Compra e Venda de Cotas e o Termo de Adesão ao Regulamento, os quais serão celebrados por meio dos respectivos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme o caso, sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento e Pedidos de Reserva, a critério da Ofertante, em conjunto com o Coordenador Líder. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do Termo de Adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração devida à Administradora bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito;
- (xvi) a liquidação física e financeira das Cotas se dará na Data de Liquidação, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação, que liquidará as Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3;
- (xvii) não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas. O Fundo poderá, mas não obrigatoriamente deverá, contratar o Formador de Mercado para fomentar a liquidez das Cotas; e
- (xviii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente o Regulamento e a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 69 a 86 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, BEM COMO PARA AQUELES QUE NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER RISCO DE CRÉDITO RELACIONADO AO SETOR IMOBILIÁRIO.**

Período de Reserva

Os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais foram realizados no Home Broker da CAIXA no período compreendido entre os dias 15 de março de 2021 e 26 de março de 2021, inclusive, conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 65 deste Prospecto. Os Investidores Não Institucionais puderam realizar mais de um pedido no sistema, observado Investimento Máximo para Investidores Não Institucionais, desde que sejam realizadas nas mesmas condições da reserva já realizada.

Período de Reserva para Pessoas Vinculadas

Os Pedidos de Reserva preenchidos por Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas foram realizados no Home Broker da CAIXA no período compreendido entre os dias 15 de março de 2021 e 16 de março de 2021, inclusive, conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 65 deste Prospecto.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da Oferta, foram consideradas pessoas vinculadas os investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, gestores e/ou administradores, conforme o caso, pessoa física ou jurídica, do Coordenador Líder, do Fundo, da Administradora e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição; (ii) cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau das pessoas referidas no subitem “(i)” acima; (iii) controladores, administradores, empregados, operadores e demais prepostos da Administradora, do Fundo ou do Coordenador Líder, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, à Administradora ou ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, a Administradora ou ao Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário da Administradora ou do Coordenador Líder; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pela Administradora ou pelo Coordenador Líder, nesta última hipótese, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (viii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Fundo, à Administradora ou ao Coordenador Líder, nesta última hipótese, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (ix) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(iii)” a “(vi)” acima; e (x) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

Oferta Não Institucional

O Volume Total da Oferta foi destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder poderia ter reduzido, mas não reduziu a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, até o Volume Mínimo da Oferta.

Durante o Período de Reserva e o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, conforme o caso, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, realizou a reserva de Cotas, mediante o preenchimento de Pedidos de Reserva no Home Broker da CAIXA, sendo certo que os Pedidos de Reserva foram recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio e novos Pedidos de Reserva somente foram aceitos se a somatória dos novos Pedidos de Reserva e aqueles já realizados não tivessem ultrapassado o Investimento Máximo para Investidores Não Institucionais. Caso este limite máximo tivesse sido ultrapassado, o novo Pedido de Reserva teria sido totalmente cancelado.

Os Investidores Não Institucionais considerados Pessoas Vinculadas puderam apresentar Pedido de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas. Foram observados pelos Investidores Não Institucionais considerados como Pessoas Vinculadas o Investimento Mínimo e o Investimento Máximo para Investidores Não Institucionais. As Pessoas Vinculadas que realizaram seu Pedido de Reserva após o encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, estiveram sujeitas ao disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400, de

forma que como foi verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, não foi permitida a colocação, pelo Coordenador Líder, de Cotas junto a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, com exceção dos Pedidos de Reserva enviados por Pessoas Vinculadas durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, sendo os Pedidos de Reserva, no caso de Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Não Institucionais, e as respectivas ordens de investimentos, no caso de Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Institucionais, automaticamente canceladas.

Os Investidores Não Institucionais indicaram, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pelo Coordenador Líder. Foram observados pelos Investidores Não Institucionais o Investimento Mínimo, o Investimento Máximo para Investidores Não Institucionais, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

- (i) ficou estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deveriam, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, somente foram aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, observado, no entanto, que, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertada, foi vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, com exceção àqueles Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas que tenham realizado Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas;
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no Pedido de Reserva, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Volume Total da Oferta; ou (b) de quantidade igual ou maior que o Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume Total da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu Pedido de Reserva atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens “(a)” ou “(b)” acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “(a)” acima;
- (iii) no âmbito do Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder alocará as Cotas objeto dos Pedidos de Reserva em observância ao disposto na Seção “*Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critérios de Colocação da Oferta Institucional*”, na página 61 deste Prospecto;
- (iv) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados pelo Coordenador Líder a cada Investidor Não Institucional que tenha celebrado Pedido de Reserva diretamente junto ao Coordenador Líder, até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(v)” abaixo, limitado ao valor da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva;
- (v) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no item (iv) acima, no mesmo dia da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva poderá ser automaticamente cancelado. Para mais informações sobre a liquidação da Oferta, inclusive sobre a possibilidade de falha na liquidação, vide Seção “*Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Liquidação da Oferta*” na página 62 deste Prospecto;
- (vi) O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva; e
- (vii) na Data de Liquidação, a B3 entregará a cada Investidor Não Institucional a quantidade de Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção “*Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta*”, na página 62 deste Prospecto, e a possibilidade de rateio prevista na Seção “*Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Critério de Rateio da Oferta Não Institucional*”, na página 60 deste Prospecto. Caso tal alocação 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.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (v) e (vii) acima, e na Seção “*Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta*”, na página 62 deste Prospecto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 69 A 86 DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM NO HOME BROKER DA CAIXA E/OU SEU GERENTE DE ATENDIMENTO, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE (A) EXIGIRÁ A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; (B) EXIGIRÁ A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; E/OU (C) ACEITARÁ A APRESENTAÇÃO DE MAIS DE UM PEDIDO DE RESERVA POR INVESTIDOR; E (III) ENTREM EM CONTATO COM SEU GERENTE DE ATENDIMENTO PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NO COORDENADOR LÍDER, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS.

AS RELAÇÕES COM CLIENTES E OUTRAS CONSIDERAÇÕES DE NATUREZA COMERCIAL OU ESTRATÉGIA DA CAIXA, NOS TERMOS DO PARÁGRAFO 3º DO ARTIGO 33 DA INSTRUÇÃO CVM 400, NÃO SERÃO CONSIDERADAS NA ALOCAÇÃO DOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS EM NENHUMA HIPÓTESE.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

O total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva excedeu o Volume Total da Oferta destinado prioritariamente à Oferta Não Institucional. As Cotas destinadas à Oferta Não Institucional foram rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que considerados Pessoas Vinculadas, mesmo que tenham submetido seus respectivos Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva, não tendo sido consideradas frações de Cotas. Em hipótese alguma, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica da CAIXA foram consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais. O Coordenador Líder manteve a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Cotas remanescentes que não tivessem sido colocadas no âmbito da Oferta Não Institucional seriam destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais interessados em adquirir Cotas apresentaram suas ordens de investimento ao Coordenador Líder no último dia do Período de Reserva, indicando a quantidade de Cotas a ser adquirida, inexistindo recebimento de reserva, sendo certo que os Investidores Institucionais considerados Pessoas Vinculadas estavam sujeitos ao disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que fossem Pessoas Vinculadas deveriam, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, seriam aceitas 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 (um terço) da quantidade de Cotas ofertada, seria vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. A vedação aqui

prevista não seria aplicável aos Investidores Não Institucionais que fossem Pessoas Vinculadas e que tivessem realizado Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, respeitado o Investimento Máximo para Investidores Não Institucionais;

- (iii) os Investidores Institucionais tiveram a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (a) do Volume Total da Oferta; ou (b) de quantidade igual ou maior que o Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume Total da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu Pedido de Reserva atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens “(a)” ou “(b)” acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “(a)” acima;
- (iv) cada um dos Investidores Institucionais interessados em participar da Oferta Institucional assumiram a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento;
- (v) caso aplicável, até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, 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, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá adquirir e o Preço de Venda total a ser pago;
- (vi) os Investidores Institucionais deverão realizar o pagamento das Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, até as 12h00 (doze horas) da Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada. Para mais informações sobre a liquidação da Oferta, inclusive sobre a possibilidade de falha na liquidação, vide Seção “*Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Liquidação da Oferta*” na página 62 deste Prospecto;
- (vii) na da Data de Liquidação, a B3 entregará a cada um dos Investidores Institucionais a quantidade de Cotas por ele adquirida.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (v) e (vi) acima, e na Seção “*Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta*”, na página 62 abaixo.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, 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.

Procedimento de Alocação de Ordens

Haverá Procedimento de Alocação de Ordens no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Volume Mínimo da Oferta foi atingido.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação das Cotas junto aos investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo os respectivos Pedidos de Reserva, no caso de Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Não Institucionais, e as respectivas ordens de investimento, no caso de Pessoas Vinculadas que sejam Investidores Institucionais, automaticamente cancelados, com exceção

àqueles Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas que tenham realizado Pedidos de Reserva durante o Período de Reserva para Pessoas Vinculadas, observada a Aplicação Máxima para Investidores Não Institucionais.

Observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional e o critério de rateio da Oferta Institucional, as ordens serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, assegurando tratamento aos investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3.

Liquidação da Oferta

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação.

Caso o Volume Mínimo da Oferta seja atingido após a conclusão da liquidação da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado retornará à Ofertante.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Venda, sem prejuízo da possibilidade do 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, o Coordenador Líder encerrará a Oferta e a Administradora deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, sem qualquer rendimento ou atualização, com dedução, se for o caso, de taxas e/ou despesas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, conforme aplicável.

Procedimentos para aquisição das Cotas

A aquisição de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Venda, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que adquirir perante o Coordenador Líder, observados os procedimentos de colocação e o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional.

A aquisição de Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço de Venda, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos na ordem de investimento.

Formador de Mercado

Não haverá contratação de Formador de Mercado no âmbito da presente Oferta.

O Fundo, representado pela Administradora, pode vir a contratar um ou mais Formadores de Mercado. O Formador de Mercado, se contratado, atuará conforme regulamentação da Instrução da CVM 384, do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, bem como das demais regras, regulamentos e procedimentos pertinentes, especialmente da B3 e da Câmara de Compensação, Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações no Segmento Bovespa e da central depositária da B3. O Formador de Mercado, se contratado, realizará operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas de emissão do Fundo. As obrigações do Formador de Mercado deverão estar previstas em instrumento de contratação específico, que deverá observar a legislação aplicável.

Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que os autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente,

acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Ofertante e/ou pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pela Ofertante, conforme disposto no artigo 25, §3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente ao Coordenador Líder, até as 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao recebimento da comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) 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 depois de obtido o respectivo registro; e (ii) 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 (trinta) 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.

O Coordenador Líder deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até as 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores se tornam ineficazes.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes dos Prospectos que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, o Coordenador Líder deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador até as 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Contrato de Distribuição

Não foi celebrado Contrato de Distribuição de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM 400, considerando que a Ofertante e o Coordenador Líder são a mesma pessoa.

Nesse sentido, nos termos da Instrução CVM 400, todas as informações obrigatórias que devem constar do Contrato de Distribuição, conforme aplicável, constam do presente Prospecto.

As condições da distribuição, no que concerne à colocação das Cotas, seu valor total e condições específicas, e a garantia de subscrição prestada pelo Coordenador Líder se encontram na página 53 da Seção “Características da Oferta” deste Prospecto.

O demonstrativo dos custos da distribuição se encontra na página 64 da Seção “Demonstrativo dos Custos da Oferta” deste Prospecto.

Abaixo, segue breve histórico das atividades desenvolvidas pelo Coordenador Líder:

Coordenador Líder

A Caixa Econômica Federal foi criada em 1861, sendo uma empresa 100% pública que atende não só os seus clientes bancários, mas todos os trabalhadores formais do Brasil, estes por meio do pagamento de FGTS, PIS e seguro-desemprego, beneficiários de programas sociais e apostadores das loterias. Possui a terceira marca mais valiosa do mercado segundo estudo da *Brand Finance*, publicado na edição anual das 100 marcas mais valiosas presentes no Brasil. Ao final de 2019, a Caixa Econômica Federal tem aproximadamente R\$1,29 trilhão de ativos com uma base de 90 milhões de clientes por todo o país.

A Caixa Econômica Federal assessora seus clientes bem como as empresas interessadas na captação de recursos por meio de operações de mercado de capitais, fazendo a coordenação, colocação e distribuição de ativos nos mercados de renda fixa e variável, como ações, debêntures, notas promissórias, Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), Fundos de Investimento Imobiliários (FII), fusões e aquisições, operações de IPO e follow on. Nos últimos 5 anos a Caixa Econômica Federal atuou em 42 operações de renda fixa e variável, que totalizaram R\$24,31 bilhões e R\$29,48 bilhões, respectivamente, tendo participado da distribuição de 53 fundos de investimento imobiliários e distribuiu R\$9,1 bilhões em CRI.

Demonstrativo dos Custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas, referentes à Oferta, serão arcadas exclusivamente pelo Ofertante. Ressalta-se que o Fundo não arcará com os Custos da Oferta, por se tratar de oferta secundária, nos termos da Instrução CVM 472.

Custos da Oferta

Comissões e Despesas ⁽¹⁾	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em Relação ao Volume Total da Oferta
Assessores Legais	383.770,16	0,0978	0,0950
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,0809	0,0786
Taxa de Registro e Distribuição na B3	153.681,82	0,0392	0,0381
Taxa de Análise B3	12.354,69	0,0031	0,0031
Taxa de Registro na ANBIMA	14.891,84	0,0038	0,0037
Outras Despesas ⁽²⁾	31.500,00	0,0080	0,0078
Total	913.512,87	0,2328	0,2263

⁽¹⁾ Valores arredondados e estimados, considerando o volume base de R\$403.791.805,00 (quatrocentos e três milhões, setecentos e noventa e um mil, oitocentos e cinco reais).

⁽²⁾ Custos relativos à diagramação e elaboração dos documentos da Oferta e demais despesas vinculadas ao procedimento de registro da Oferta.

Adicionalmente aos custos acima, as Cotas mantidas em conta de custódia na B3 estão sujeitas ao custo de custódia, conforme tabela disponibilizada pela B3, e a política aplicável ao agente de custódia, cabendo ao Investidor interessado verificar a taxa aplicável. O pagamento destes custos será de responsabilidade do respectivo Investidor.

Caso, após o pagamento de todos os custos acima, haja eventual diferença a pagar, esta será suportada pelo Coordenador Líder.

Caso, após o pagamento de todos os custos acima, haja algum valor remanescente, tal valor será revertido ao Coordenador Líder.

Taxa de Registro da Oferta: As cópias dos comprovantes do recolhimento das Taxas de Registro, relativas à distribuição pública das Cotas, foram apresentadas à CVM quando da solicitação do registro da presente Oferta.

Cronograma Indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	26 de janeiro de 2021
2.	Divulgação do Aviso ao Mercado Divulgação do Prospecto Preliminar Início das Apresentações para Potenciais Investidores	08 de março de 2021
3.	Início do Período de Reserva e do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	15 de março de 2021
4.	Encerramento do Período de Reserva para Pessoas Vinculadas	16 de março de 2021
5.	Encerramento do Período de Reserva Data de envio das ordens de investimento dos Investidores Institucionais Obtenção do registro da Oferta na CVM	26 de março de 2021
6.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo Procedimento de Alocação de Ordens	29 de março de 2021
7.	Data de Liquidação das Cotas	31 de março de 2021
8.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	05 de abril de 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. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão divulgados nos mesmos meios utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado e/ou Anúncio de Início, conforme abaixo indicados. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos,

condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja a Seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 62 deste Prospecto.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão publicados e divulgados nos mesmos meios utilizados para publicação e divulgação do Aviso ao Mercado, conforme abaixo indicados.

As Cotas adquiridas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o pagamento das Cotas, o encerramento da Oferta e a finalização dos procedimentos operacionais da B3.

Taxa de Distribuição Primária

Não será devida pelos Investidores taxa de distribuição primária. Os custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade exclusiva da Ofertante.

Outras Informações

Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade do Fundo foi elaborado em fevereiro de 2021 pela Compass e encontra-se anexo ao presente Prospecto como Anexo IV.

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e competitiva e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho do Fundo. Os potenciais Investidores deverão conduzir suas próprias investigações acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

Antes de adquirir as Cotas, os potenciais Investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos neste Prospecto, em especial os fatores de risco “Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade”, na página 86 deste Prospecto, em razão da possível não confiabilidade esperada em decorrência da combinação das premissas e metodologias utilizadas na elaboração do Estudo de Viabilidade.

Declarações do Coordenador Líder, da Ofertante e da Administradora

As declarações do Coordenador Líder, da Ofertante e da Administradora, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, encontram-se anexas ao presente Prospecto como os Anexos V, VI e VII, respectivamente.

Informações sobre 1º Emissão de Cotas do Fundo

A 1ª (primeira) emissão de Cotas foi aprovada por meio do “*Instrumento Particular de 1ª (primeira) Alteração ao Regulamento do Nébulas - Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado pela Administradora em 09 de dezembro de 2020, e contou com a emissão de 3.924.500 (três milhões, novecentos e vinte e quatro mil e quinhentas) cotas, perfazendo o montante total de R\$392.450.000,00 (trezentos e noventa e dois milhões e quatrocentos e cinquenta mil reais), distribuídas por meio de oferta pública, com esforços restritos de colocação, realizada nos termos da Instrução CVM 476, e que foram inteiramente subscritas e integralizadas pela Ofertante, por meio da celebração do boletim de subscrição de cotas da 1ª Emissão, sendo: (i) R\$11.917.000,00 (onze milhões, novecentos e dezessete mil reais) em moeda corrente nacional; e (ii) R\$380.533.000,00 (trezentos e oitenta milhões e quinhentos e trinta e três mil reais) em Ativos Imobiliários. A 1ª Emissão teve início em 23 de dezembro de 2020 e foi encerrada em 30 de dezembro de 2020.

O valor nominal unitário das Cotas foi de R\$100,00.

Os recursos oriundos da 1º (primeira) emissão de cotas foram destinados à aquisição dos Ativos Imobiliários e o pagamento de despesas do Fundo.

Ainda, ressaltamos que a valorização percentual dos ativos adquiridos com os recursos da primeira emissão não é significativa, considerando que entre a aquisição dos Ativos Imobiliários e a presente data, foi decorrido um intervalo de tempo menor do que seis meses. Ainda considerando o pequeno intervalo tempo, os Ativos Imobiliários não tiveram valores atualizados em suas demonstrações contábeis.

Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta

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

A Administradora e o Coordenador Líder se comprometem a disponibilizar as Demonstrações Financeiras do Fundo, bem como as últimas Informações Trimestrais, conforme aplicável e nos termos da Instrução CVM 400, nos endereços indicados abaixo, sendo incorporados por referência a este Prospecto.

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora ou do Coordenador Líder, nos endereços e *websites* indicados abaixo. Para a obtenção de cópias do Regulamento, os interessados deverão consultar o *website* da Administradora, da CVM e da B3 indicados abaixo. Para a obtenção de cópias do Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Coordenador Líder no endereço indicado abaixo. Para a obtenção de cópias do Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta, os interessados deverão consultar o *website* da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3 indicados abaixo:

Administradora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros
CEP 05.425-020, São Paulo - SP

Website: www.vortex.com.br

Para acessar o documento procurado, neste *website*, acessar “Investidores, em seguida clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida pesquisar por Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Imóveis Corporativos, e então clicar em “Documentos”.

Coordenador Líder

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Av. Paulista, 750 - 13º andar
CEP 01310-908, São Paulo - SP

Website: <http://www.caixa.gov.br/ofertaspublicasemandamento>

Para acessar o documento procurado, neste *website*, acessar no item “Ofertas Públicas” e, então, clicar no título do documento correspondente.

CVM

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar
CEP 20050-901, Rio de Janeiro - RJ
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares
CEP 01333-010, São Paulo - SP

Website: www.cvm.gov.br

Para acessar o documento procurado, neste *website* acessar “Assuntos”, clicar em “Regulados”, em seguida em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, em seguida “Ofertas Públicas”, depois em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas em Análise”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário” na coluna “Secundárias”, clicar em “Fundo de

Investimento Imobiliário Caixa Imóveis Corporativos”, e, então, localizar o documento procurado.

B3

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48

CEP 18970-020, São Paulo - SP

Website: www.b3.com.br

Para acessar o documento procurado, neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Soluções para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, depois clicar em “Ofertas em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Imóveis Corporativos” e, então, localizar o documento procurado.

6. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando, àquelas relativas à Política de Investimentos, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

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

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Riscos Relativos ao Mercado e ao Ambiente Macroeconômico

Risco da COVID-19

O surto do Coronavírus (Covid-19) e as consequentes paralisações em escala global podem levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global, podendo impactar diretamente os negócios do Fundo e seus resultados. O recente surto global do Covid-19 pode ter impactos de longo alcance - desde o fechamento de fábricas, condições desafiadoras de trabalho e interrupção da cadeia de suprimentos global. Qualquer surto de doença que afete o comportamento das pessoas, como o Covid-19, pode ter impacto adverso relevante nos mercados, principalmente nos mercados financeiro e de capitais. As Cotas e toda a classe de ativos similares que compõem o mercado de capitais global podem apresentar uma maior volatilidade resultando em pressão negativa na economia mundial, na capacidade de devedores honrarem com seus compromissos financeiros e, conseqüentemente, nos negócios do Fundo e na rentabilidade e liquidez das Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, os impactos da pandemia mundial provocada pelo Covid-19 podem resultar no inadimplemento e/ou renegociação dos aluguéis pelo Ofertante, bem como na redução da demanda por imóveis comerciais e na receita auferida pelos proprietários de imóveis, o que pode causar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos Cotistas.

Risco de mudanças nas relações de trabalho presenciais, em razão da pandemia provocada pelo COVID-19

O recente surto global do Covid-19 pode ter impactos nas relações de trabalho, de maneira temporária ou permanente, podendo causar uma migração dos trabalhos presenciais para as modalidades de trabalho remoto. Caso essa migração para as modalidades de trabalho remoto, de maneira temporária ou permanente, seja verificada, poderá afetar adversamente a condução dos negócios no mercado imobiliário especialmente em relação aos potenciais do ativo do Fundo do setor de lajes corporativas, e, conseqüentemente, poderá ter um efeito adverso aos negócios do Fundo e impactar a rentabilidade e liquidez das Cotas no mercado secundário.

Riscos de mercado ou relacionados a fatores macroeconômicos em geral

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, as taxas de juro, os preços, ágios, deságios e liquidez dos ativos do Fundo, podendo gerar oscilação no valor das Cotas do Fundo, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos Investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas.

Diversos instrumentos econômicos são utilizados pelos governos para a fixação de políticas econômicas. São exemplos de instrumentos, a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, entre outros fatores, que podem, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário. Além disso, tem-se o movimento inexorável da globalização como um possível fator de risco. Eventos diversos podem culminar em uma modificação da ordem atual e, certamente, influenciar de forma relevante no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, o que poderá resultar em perdas para os Cotistas. A interdependência entre as economias mundiais, a maior velocidade nas transferências de recursos e investimentos entre os países e os investimentos maciços destinados atualmente a países emergentes faz com que o mercado local esteja mais suscetível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo de moeda e oscilação na taxa de juros. O cotista deve estar ciente de que nem o Fundo, nem qualquer outra pessoa, incluindo a Administradora, se responsabilizará ou será obrigado a pagar qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais ou fatores macroeconômicos em geral.

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundos de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias 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 e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia 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, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização de cotas de emissão do Fundo e seus rendimentos.

Risco institucional

As economias estão suscetíveis a realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, dentre outras. A integração das economias fortalece os instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, tal integração acaba gerando riscos inerentes a este processo. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros e bolsa, que são afetados

pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O cotista deve estar ciente de que nem o Fundo, nem qualquer outra pessoa, incluindo a Administradora, se responsabilizará ou será obrigado a pagar qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais.

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 regulações que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, 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 a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(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, e (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação de resultados aleatórios e variáveis, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado da administração dos ativos imobiliários objetos do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá essencialmente das receitas provenientes dos imóveis, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos de locação dos imóveis investidos.

Riscos relativos à aquisição de imóveis pelo Fundo e não conclusão satisfatória da auditoria jurídica

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode impactar adversamente o preço dos imóveis.

Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências relacionados ao imóvel. Além disso, podem existir questionamentos sobre a titularidade dos imóveis adquiridos, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil.

O processo de auditoria (*due diligence*) realizado pelo Fundo, ou terceiros por ele contratados nos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, e em imóveis a serem adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos antecessores ou vendedores de tais imóveis, 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, 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 durante o processo de auditoria (*due diligence*), o que poderá (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário do imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução; ou (d) perda da propriedade do Fundo sobre os imóveis, sem que seja reavido o respectivo valor investido, sendo que a ocorrência de qualquer dessas quatro hipóteses poderia afetar negativamente os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Ressalte-se que nos termos do artigo 27 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (Lei de Locações), os locatários de um determinado imóvel possuem direito de preferência em caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento de um imóvel, devendo o locador dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca. A aquisição de um determinado imóvel pelo Fundo pode implicar a necessidade de notificação de determinado locatário e conseqüente exercício do seu direito de preferência, impactando a capacidade de o Fundo adquirir total ou parcialmente um determinado imóvel.

Adicionalmente, é possível que existam passivos e contingências não identificados quando da aquisição do respectivo imóvel, que sejam identificados e/ou se materializem após a aquisição do imóvel pelo Fundo, reduzindo os resultados do Fundo e os rendimentos dos Cotistas. Por outro lado, ainda que inexistam contingências, é possível que o Fundo seja incapaz de realizar as aquisições nos termos inicialmente planejados, deixando de operar com sucesso as propriedades adquiridas.

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.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis investidos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou 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.

Riscos de crédito e riscos decorrentes da locação dos imóveis do Fundo

Existe o risco de vacância, mesmo que a administradora do Ativo Imobiliário aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral da Ofertante, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista.

Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo, especialmente em relação à receita de locação, alteração dos valores dos aluguéis praticados e vacância. No tocante à receita de locação, a inadimplência dos Locatários no pagamento de aluguéis e/ou dos encargos da locação implicará em não recebimento de receitas e/ou aumento das despesas por parte do Fundo. Nesse caso, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo. Com relação às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, resultando em alterações nos valores originalmente acordados. Além disso, nos termos da Lei de Locações, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, podendo flutuar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a

renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os Locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória.

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

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

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

Riscos sistêmico e do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado Imobiliário

O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos ativos objeto da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os imóveis dos fundos, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas do Fundo. Adicionalmente, não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pelo Escriturador ou pelo Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos imóveis. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo Fundo e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

Risco de aumento dos custos de obras

O Fundo poderá ter que assumir eventual aumento dos custos de reformas dos Ativos Imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que captar recursos via emissão de novas cotas ou reprogramar o cronograma físico-financeiro das obras já dispostas no contrato de locação para que as mesmas sejam concluídas. Consequentemente, os Cotistas poderão ter suas participações diluídas caso não exerçam o direito de preferência de subscrição das novas cotas e ter a rentabilidade projetada reduzida.

Riscos ambientais

Os imóveis do Ativo Imobiliário 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 Ativo Imobiliário 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 diretas e/ou 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.

Os proprietários e ocupantes de imóveis estão sujeitos a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos na realização de eventuais reformas e ampliações dos imóveis, fazer com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente tais atividades, bem como as atividades que venham a ser desenvolvidas pelos ocupantes dos imóveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais por parte do Fundo e/ou por parte dos ocupantes dos imóveis também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, além de sanções de outras naturezas ao Fundo e à Administradora.

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 as empresas a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos ocupantes dos imóveis, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo, na qualidade de locador dos imóveis.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um imóvel pelo Fundo e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial para o qual o imóvel foi desenvolvido, acarretando em um efeito adverso para os negócios, para os resultados estimados e, conseqüentemente, para a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Por fim, no âmbito do processo de auditoria (*due diligence*) realizado pelo Fundo com relação aos Ativos Imobiliários que integram o patrimônio do Fundo, não é possível assegurar a regularidade ambiental e inexistência de passivos ambientais relacionados a tais imóveis, bem como a inexistência de procedimentos de fiscalização ou autuação ambiental envolvendo os imóveis e/ou atividades neles desenvolvidas.

Riscos regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das

políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

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

Risco operacional

Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo de explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais de imóveis, e por consequência o resultado do Fundo.

Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

- quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos imóveis;
- pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;
- tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
- depreciação substancial de alguns dos imóveis do Fundo;
- percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza;
- mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis;
- alterações nas regras da legislação urbana vigente; e
- concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis estão localizados.

Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção ou manutenção de locatários e/ou arrendatários dos Ativos Imobiliários, 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 Ativos Imobiliários. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários, os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis, poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco de sinistro

Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis segurados, 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. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do Ativo Imobiliário. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Risco de alteração do zoneamento

Existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de Ativos Imobiliários. Tais alterações estão essencialmente sujeitas ao ambiente sócio-político do respectivo município no qual o imóvel é localizado, dependendo, principalmente, da vontade política do Poder Legislativo e do Poder Executivo do respectivo município. Ainda, a interpretação das leis de zoneamento pela Prefeitura dos municípios nos quais estão localizados os imóveis poderá ser alterada durante o prazo de duração do Fundo. Tais fatores poderão acarretar atrasos e/ou modificações, restrições ou, no limite, impedimento ao objetivo comercial inicialmente projetado para um determinado imóvel/empreendimento e/ou suas expansões. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer, por decisão unilateral do Poder Público, a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis da carteira do Fundo, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo e afetar adversamente o valor das Cotas. 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. Adicionalmente, em caso de desapropriação dos imóveis, os contratos de exploração imóveis afetados serão rescindidos.

Dessa forma, caso qualquer um dos imóveis seja desapropriado, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades, a situação financeira e os resultados do Fundo.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Riscos relacionados à regularidade dos imóveis

A propriedade dos Ativos Imobiliários somente possui eficácia jurídica mediante o registro do instrumento aquisitivo definitivo dos imóveis junto à circunscrição imobiliária competente. Portanto, situações como a morosidade ou pendência para registro da aquisição dos Ativos Imobiliários na matrícula competente poderá dificultar ou até inviabilizar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo e, conseqüentemente, poderá atrapalhar o processo de prospecção de locatários, superficiários e/ou alienação dos imóveis, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das cotas do Fundo.

Adicionalmente, em caso de eventual irregularidade relativa à construção e/ou licenciamento dos imóveis (incluindo, mas não se limitando à área construída, certificado de conclusão da obra (Habite-se), Corpo de Bombeiros e Licença de Funcionamento), os respectivos locatários poderão ser impedidos de exercer suas atividades nos imóveis, hipótese em que tais locatários poderão deixar de pagar aluguéis e, em casos extremos, rescindir o respectivo contrato de locação, o que poderia afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Importante observar que os imóveis que compõem os Ativos Imobiliários do Fundo dependem de diversos cadastros perante órgãos estaduais e municipais, e, por conseguinte, obtenção e regular manutenção de licenças e alvarás dos órgãos competentes, como, por exemplo, Prefeitura local e Corpo de Bombeiros estadual, para a devida instalação, operação e funcionamento das sociedades que ocupam os imóveis.

No tocante às licenças de responsabilidade da Prefeitura local, destacam-se o Habite-se a Licença de Instalação e Funcionamento. O Habite-se atesta que as edificações realizadas nos imóveis foram concluídas de acordo com os projetos aprovados perante as autoridades competentes e em conformidade com a legislação municipal, não possuindo prazo de validade. A Licença de Funcionamento, por seu turno, é o documento hábil para autorizar o desenvolvimento de atividades empresariais nos imóveis. Desse modo, as ocupações exercidas nos imóveis e os desenvolvimentos de atividades empresariais sem as mencionadas licenças imobiliárias implica no risco de aplicação de multas, com possibilidade de interdição, que pode ser determinada pelo período necessário à obtenção das licenças, ou, em caso de impossibilidade, pode haver a laclação definitiva dos estabelecimentos.

Com relação ao documento de responsabilidade do Corpo de Bombeiros, ressalta-se que a inexistência de Auto de Vistoria (AVCB) pode ensejar na autuação pelo referido órgão, com a aplicação das penalidades gradativas e/ou cumulativas, que podem ser desde notificações, multas e até, em casos mais extremos, interdição do estabelecimento. Ainda, tal fato pode acarretar na (i) recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil do proprietário dos imóveis por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento.

Nesse sentido, o Fundo não pode assegurar que atualmente possui, para todos os imóveis, seja em seu nome ou em nome de sociedades locatárias, licenças e/ou alvarás válidos e com indicação correta das áreas de superfícies e/ou construídas dos imóveis, sendo certo que reconhece que a ausência de regularização poderá gerar óbices às ocupações de terceiros atualmente exercidas e, por conseguinte, eventuais prejuízos financeiros advindos por multas dos órgãos competentes, que podem ser direcionadas tanto ao Fundo, na qualidade de proprietário, e/ou aos ocupantes. Na hipótese de sanções aplicadas às sociedades locatárias, ressalta-se que as atividades empresariais desenvolvidas nos imóveis poderão ser paralisadas durante todo o tempo necessário para a regularização perante os órgãos competentes ou, em casos mais extremos, de maneira definitiva, o que comprometerá drasticamente o recebimento de valores locatícios pelo Fundo.

Ainda, não é possível assegurar que as licenças de regularidade de AVCB, em especial com relação ao Edifício Horto Florestal, Edifício Sede Mato Grosso, Edifício Carlos Gomes, Edifício CICOB Caxias do Sul, Edifício Querência, e Edifício Blumenau, atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os Ativos Imobiliários que compõem o portfólio do Fundo e para o Fundo.

Importante considerar, ainda, que o cenário de pandemia do Covid-19 pode ter efeitos nos prazos e procedimentos inerentes à obtenção, retificação e/ou renovação das licenças imobiliárias em questão.

Por fim, frisa-se que a estratégia comercial do Fundo pode ser afetada negativamente em caso de aplicação de multas pelos órgãos competentes e interdição dos estabelecimentos em decorrência da não obtenção, não retificação e/ou não renovação de alvarás e/ou licenças exigidos, o que poderá impactar negativamente os resultados operacionais e financeiros do Fundo.

Risco do exercício de opção de compra dos imóveis

Conforme cláusula disposta em cada Contrato de Locação, fica reservado à CAIXA o direito de exercer opção de compra do imóvel ao final do prazo de locação. O exercício desse direito constitui risco de liquidação antecipada do Fundo, o que poderá frustrar investimentos de longo prazo pretendido pelo Cotista, bem como eventual prejuízo caso, à época, as condições imobiliárias não sejam favoráveis aos ativos imobiliários, considerando que a definição do preço do imóvel será mediante valor de mercado.

Riscos Relacionados ao Fundo e à Oferta

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta, primordialmente, por imóveis, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus Cotistas a propriedade sobre tais ativos.

Risco relativo às novas emissões de Cotas

O Fundo, além do fluxo de caixa gerado internamente, pode precisar levantar recursos adicionais, por meio de novas emissões de cotas. No entanto, parte do montante arrecadado nas novas emissões de cotas será destinada a realização de obras, de acordo com os contratos de locação. Desta maneira, poderá haver uma redução do retorno esperado pelos Cotistas.

Ainda, no caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, com ou sem utilização do Capital Autorizado, 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 relativo à concentração e pulverização

A Ofertante é atualmente a única cotista do Fundo, caso ela não aliene 100% (cem por cento) de suas cotas, permanecerá sendo uma das Cotistas e manter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

Risco de concentração da carteira do Fundo e não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da administração do Fundo

A Ofertante é a única locatária dos Ativos Imobiliários, gerando concentração da carteira. Os resultados do Fundo poderão depender integralmente do adimplemento da Ofertante.

A exposição dos cotistas aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão acarretar perdas. Não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

De acordo com o previsto nos contratos de locação dos imóveis Ed. Novo Hamburgo, Ed. CICOB Caxias do Sul (Serra Gaúcha), Ed. Sede Mato Grosso, Ed. Blumenau, Ed. Carlos Gomes, Ed. Horto Florestal, Ed. Filial CAIXA, Ed. Cascavel, Ed. Sede Contorno e Ed. Querência, descritos neste Prospecto Definitivo, as devidas obras e despesas extraordinárias serão preferencialmente pagas com a Reserva de Contingência, no entanto, caso o valor de tais obras e/ou despesas extraordinárias seja superior a Reserva de Contingência, poderão haver prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

Adicionalmente, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas relacionadas aos imóveis do Fundo ou detidos pelas sociedades investidas, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis.

Risco de liquidez da Carteira, das cotas e de patrimônio negativo

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o cotista somente poderá negociar as suas Cotas no âmbito dos mercados de bolsa ou balcão, nos quais as cotas estejam admitidas à negociação, o que pode resultar na dificuldade para os cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o cotista que adquirir as Cotas do Fundo esteja consciente de que o investimento no Fundo possui características específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto, em investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a conseqüente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo, de forma que as eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

Riscos relacionados à potencial venda de imóveis pelo Fundo e risco de liquidez da carteira do Fundo

Eventual venda dos Ativos Imobiliários pelo Fundo a terceiros poderá ocorrer em condições desfavoráveis para o Fundo, o que pode gerar prejuízo aos Cotistas.

Ainda, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

Risco de Crédito da Ofertante

O Fundo estará exposto aos riscos de crédito da Ofertante, única locatária dos contratos de locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários que componham a carteira do Fundo. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Imóveis. A Administradora não é responsável pela solvência dos locatários e arrendatários dos Ativos Imobiliários, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

Risco do Investimento nos Ativos Financeiros

O Fundo poderá investir parte de seu patrimônio nos Ativos de Renda Fixa e tais ativos podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Renda Fixa serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Riscos do Uso de Derivativos

Não obstante a política de investimento do Fundo vedar a realização de operações com derivativo, a alocação de recursos em Ativos de Renda Fixa poderá expor o Fundo indiretamente à contratação deste tipo de operação. A exposição à operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais e de eventuais reclamações de terceiros

Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos imóveis e no âmbito de suas atividades, inclusive em decorrência das construções, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, incluindo processos trabalhistas. Não há garantia de que o Fundo obtenha

resultados favoráveis ou, ainda, que o Fundo terá reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo seja derrotado em processos administrativos e judiciais, na hipótese de suas reservas não serem suficientes para o pagamento de possíveis importâncias, é possível que os Cotistas sejam chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas.

Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de os imóveis possuírem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros.

Custos de manutenção do Fundo

Além das despesas extraordinárias, a manutenção do Fundo com pagamento de Taxa de Administração, também gera custos que podem interferir na rentabilidade do Fundo e do Cotista.

Riscos tributários

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente, incluindo aquela proposta no Projeto de Lei nº 1.952 de 2 de abril de 2019.

Adicionalmente, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas.

Em razão da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI e das LCI auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação, extinguindo referida isenção tributária, criando ou elevando alíquotas do Imposto sobre a Renda incidente sobre os CRI e as LCI, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI e às LCI, poderão afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas.

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% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Ainda, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/99, conforme alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda 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.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) 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 do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Risco de descontinuidade

Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, e/ou pelo Coordenador Líder nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Depreciação do investimento

Existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção.

Risco de imagem

A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar os ativos pertencentes ao Fundo podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis e o valor das Cotas do Fundo.

Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. 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 atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco da morosidade da Justiça Brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos ativos da Carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos da Carteira e, conseqüentemente, poderá impactar na rentabilidade dos Cotistas, bem como no valor de negociação das Cotas.

Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

Risco da administração dos Ativos Imobiliários por terceiros

O Fundo poderá deter participação em Ativos Imobiliários, cuja administração seja realizada por empresas especializadas, sendo que o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade do Fundo.

Riscos relacionados à distribuição parcial

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

Observadas as disposições do presente Prospecto Definitivo, será admitida a Distribuição Parcial, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta. Desta forma, a manutenção da Oferta foi condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, o montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta, existindo, nesta hipótese, a possibilidade de que, ao final do prazo de aquisição, não sejam adquiridas todas as Cotas, fazendo com que parcela relevante das Cotas permaneçam sob a titularidade da Ofertante, que poderá influenciar de maneira significativa a governança do Fundo e a liquidez das Cotas. Por consequência, a concentração das Cotas em poucos investidores poderá afetar a rentabilidade das cotas e o retorno dos investimentos dos demais Cotistas.

Risco de alteração do Regulamento

O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas e, por consequência, afetar a governança do Fundo e/ou acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum.

O Fundo pode não conseguir executar integralmente a execução das obras

A adequação de determinados imóveis conforme disposto nos respectivos contratos de locação poderá requerer tempo e recursos financeiros excessivos, caso o Fundo enfrente dificuldades na contratação de prestadores de serviços e realização das reformas dos imóveis, o Fundo poderá não ser capaz de reduzir custos ou de se beneficiar de outros ganhos esperados com esses imóveis, o que poderá afetar adversamente o resultado do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

O crescimento do Fundo poderá exigir recursos adicionais, os quais poderão não estar disponíveis ou, caso disponíveis, poderão não ser obtidos em condições satisfatórias

O eventual crescimento do Fundo poderá exigir volumes significativos de recursos, em especial para a aquisição ou o desenvolvimento de novas propriedades imobiliárias comerciais. O Fundo, além do fluxo de caixa gerado internamente, pode precisar levantar recursos adicionais, por meio de novas emissões de cotas, tendo em vista o crescimento e o desenvolvimento futuro de suas atividades. O Fundo não pode assegurar a disponibilidade de recursos adicionais ou, se disponíveis, que estes serão obtidos em condições satisfatórias. Abaixo são exemplificados alguns dos fatores que poderão impactar na disponibilidade desses recursos:

- grau de interesse de investidores e a reputação geral do Fundo e de seus prestadores de serviços;
- capacidade de atender aos requisitos da CVM para novas distribuições públicas;
- atratividade de outros valores mobiliários e de outras modalidades de investimentos;

- *research reports* sobre o Fundo e seu segmento de atuação; e
- demonstrações financeiras do Fundo e de seus inquilinos.

A falta de acesso a recursos adicionais em condições satisfatórias poderá restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades do Fundo, o que poderá afetar adversamente seus negócios e a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de prazo

Considerando que a aquisição das 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.

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Imobiliários e seus resultados

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Imobiliários e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Outros Riscos

Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos.

Risco de descasamento dos índices de reajuste dos valores de aluguel

Conforme disposto nos Contratos de Locação, o valor do aluguel será reajustado a cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, com base na variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado (“IGPM”) ou do Índice de Preço ao Consumidor Amplo (“IPCA”), o que for menor. No caso de descasamento dos índices, o investidor poderá ter rendimento sobre o investimento frustrado considerando que será adotado o menor índice em cada período.

Demais riscos

O Fundo também está sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

7. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto, sendo recomendável que os Cotistas do Fundo consultem seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Tributação no nível da carteira do Fundo

Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo não estão sujeitos à tributação pelo IR no nível da carteira, ressalvado o disposto abaixo.

Incide IRRF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, sobre os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa e/ou variável. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de FII admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRRF, de acordo com a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.

- (i) Em linha com a manifestação da RFB, emitida por meio da Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 4 de julho de 2014, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros FIIs sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário, os respectivos ganhos estarão isentos do IR na forma do disposto na Lei nº 8.668/93.
- (ii) O IR pago no nível da carteira do Fundo, conforme previsão acima, poderá ser compensado com o IRRF a ser retido na fonte pelo Fundo, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital, de modo proporcional à participação do Cotista pessoa jurídica ou pessoa física tributados.

Caso o Fundo aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, sua carteira estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível, como o IRPJ, a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido, a Contribuição ao Programa de Integração Social e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.

IOF/Títulos

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

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

Tributação dos Cotistas do Fundo residentes no Brasil

Imposto de Renda

O Fundo é obrigado a distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros 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. A distribuição destes lucros pelo Fundo a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeita-se à incidência do IR, à alíquota de 20% (vinte por cento).

- (i) Por ser o Fundo um condomínio fechado, o IRRF incidirá sobre o ganho auferido (a) na amortização das cotas; (b) na alienação de cotas; e (c) no resgate das cotas, em decorrência da liquidação do Fundo. O IR pago nestes eventos será considerado (a) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (b) antecipação do IRPJ para os Cotistas pessoas jurídicas.
- (ii) Em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos distribuídos na hipótese de o Fundo, cumulativamente: (a) possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas; (b) o Cotista pessoa física, individualmente, não possuir participação em Cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas do Fundo; (c) o Cotista pessoa física não seja detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, e, ainda; (d) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- (iii) Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da IN da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições mencionadas acima será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.
- (iv) Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administrador, no sentido de que o Fundo manterá as características previstas nos incisos I - III do acima, principalmente quanto ao fato do Fundo ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas para fins da isenção do Cotista pessoa física, visto que as Cotas serão negociadas livremente no mercado secundário.

IOF/Títulos

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas 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% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

Tributação dos Cotistas do Fundo não-residentes no Brasil

Imposto de Renda

Os Investidores 4373 estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os ganhos de capital e rendimentos auferidos por tais cotistas, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da IN RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

No entanto, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no artigo 85, § 4º, da IN nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física não residente no País que se qualifique como Investidor 4373, cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

Os ganhos de capital auferidos pelos Investidores 4373 na alienação de Cotas do Fundo realizadas em bolsa de valores, de acordo com uma razoável interpretação das regras vigentes, serão isentos do IRRF.

IOF/Câmbio

A liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

A Política de Investimento adotada pela Administradora consiste na realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição de Ativos Imobiliários para locação aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação ou por meio de Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Os recursos do Fundo serão aplicados pela Administradora nos Ativos Imobiliários em âmbito nacional, observada a Política de Investimento descrita no Regulamento. A Política de Investimento a ser adotada pela Administradora consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos Ativos Imobiliários, de forma a proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários e da obtenção de renda a partir destes, mediante sua locação aos Locatários, não sendo objetivo direto e primordial auferir ganhos de capital decorrentes da compra e venda de imóveis e/ou cessão de direitos reais.

PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS

A 1ª (primeira) emissão de Cotas foi aprovada por meio do “*Instrumento Particular de 1ª (primeira) Alteração ao Regulamento do Nébulas - Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado pela Administradora em 09 de dezembro de 2020, e contou com a emissão de 3.924.500 (três milhões, novecentos e vinte e quatro mil e quinhentas) cotas, perfazendo o montante total de R\$392.450.000,00 (trezentos e noventa e dois milhões e quatrocentos e cinquenta mil reais), distribuídas por meio de oferta pública, com esforços restritos de colocação, realizada nos termos da Instrução CVM 476, e que foram inteiramente subscritas e integralizadas pela Ofertante, por meio da celebração do boletim de subscrição de cotas da 1ª Emissão, sendo: (i) R\$11.917.000,00 (onze milhões, novecentos e dezessete mil reais) em moeda corrente nacional; e (ii) R\$380.533.000,00 (trezentos e oitenta milhões e quinhentos e trinta e três mil reais), em Ativos Imobiliários. A 1ª Emissão teve início em 23 de dezembro de 2020 e foi encerrada em 30 de dezembro de 2020.

A aquisição dos Ativos Imobiliários descritos abaixo, pelo Fundo, representado pela Administradora, foi formalizada por meio da celebração de cada “*Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças*”, celebrados em 29 de dezembro de 2020 pela Ofertante e pela Administradora.

Nenhum Ativo Imobiliário está gravado com ônus real.

Nos termos do Instrumento Particular de Conferência de Bens, a Ofertante se obriga a responder, indenizar, isentar e manter indene o Fundo e seus cotistas, a Administradora e suas respectivas afiliadas e seus respectivos diretores, empregados e/ou prepostos, de: (i) todas e quaisquer obrigações, responsabilidades e passivos - direta ou indiretamente relacionados aos Ativos Imobiliários - decorrentes de qualquer omissão, descumprimento de declarações prestadas, violação e infração de qualquer obrigação assumida; (ii) quaisquer procedimentos judiciais e/ou extrajudiciais propostos por terceiros resultantes de ato, omissão ou fato de qualquer natureza que tenha ocorrido até a data de assinatura do Instrumento Particular de Conferência de Bens envolvendo a inobservância de qualquer obrigação contratual ou legal; (iii) qualquer perda, parcial ou total, do direito de posse e/ou propriedade dos Ativos Imobiliários resultante de ato, omissão ou fato de qualquer natureza que tenha ocorrido até a data de assinatura do Instrumento Particular de Conferência de Bens, respondendo pela evicção de direito na forma da lei.

Ainda, por meio de cada Instrumento Particular de Conferência de Bens: (i) o Fundo se obrigou a lavrar as Escrituras Públicas de Conferência de Bens com relação a cada Ativo Imobiliário objeto do respectivo Instrumento Particular de Conferência de Bens para posterior envio para registro nos cartórios de registro de imóveis competente; e (ii) a Ofertante se obrigou a fornecer todos os documentos e praticar todos os atos necessários à viabilização dos registros das Escrituras Públicas de Conferência de Bens nas matrículas de cada Ativo Imobiliário, bem como

às averbações que se façam necessárias, incluindo retificações e ratificações das Escrituras Públicas de Conferência de Bens que sejam solicitadas para promover os referidos registros, sendo que correrão por conta do Fundo as despesas de emolumentos cartorários e de registros imobiliários, assim como os impostos de transmissão (ITBI) atinentes às Escrituras Públicas de Conferência de Bens.

O processo de registro das Escrituras Públicas de Conferência de Bens nos competentes cartórios de registro de imóveis ainda está em andamento, de modo que a propriedade dos Ativos Imobiliários ainda não se encontra integralmente em nome do Fundo. Uma vez concluídos os registros, serão avisados aos Cotistas por meio de publicação de fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável e deste Prospecto.

Não obstante a integralização dos Ativos Imobiliários pela Ofertante, os recursos da 1ª Emissão, integralizados pela Ofertante em moeda corrente nacional, serão destinados, pela Administradora, para custear as despesas do Fundo, conforme descritas na subseção “Dados Operacionais” abaixo.

Adicionalmente, a Ofertante e o Fundo formalizaram, na data de celebração dos Instrumentos Particulares de Conferência de Bens, os Contratos de Locação, por meio dos quais o Fundo locou à Ofertante os Ativos Imobiliários, com uma carência no pagamento dos aluguéis até a data da liquidação financeira da Oferta.

Outras informações e risco sobre a política e estratégia de investimentos estão na seção “Fatores de Risco” deste Prospecto.

ANÁLISE DA CARTEIRA DO FUNDO

A carteira do Fundo é composta por 10 (dez) Ativos Imobiliários, todos considerados lajes corporativas, conforme descritos nesta seção.

Para fins do item 2.6 do Anexo III-B da Instrução CVM 400, a Administradora entende que os seguros contratados e a serem contratados pelo Fundo, nos termos de cada Contrato de Locação, para os Ativos Imobiliários que integram a carteira do Fundo são necessários e suficientes para a preservação dos referidos Ativos Imobiliários.

Adicionalmente, a Administradora, declara, para os fins do artigo 12 da Instrução CVM 472, que os Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo foram objeto de laudos de avaliação, cuja veracidade, consistência, correção e suficiência são assegurados pela Administradora, nos termos do §1º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

Os Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo estão assim distribuídos pelos estados brasileiros:

Estado	Quantidade de Imóveis
Rio Grande do Sul	3 (três)
Paraná	2 (dois)
Minas Gerais	2 (dois)
Mato Grosso	1 (um)
Santa Catarina	1 (um)
Distrito Federal	1 (um)

Edifício Carlos Gomes

1. Proprietário

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 38.658.984/0001-75, administrado por **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua

	Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.
2. Localização Geográfica	Curitiba, Paraná, Brasil
3. Endereço	Rua José Loureiro, nº 195
4. Cartório Competente	6º Serviço de Registro de Imóveis de Curitiba/PR
5. Matrícula	4.921
6. Regime de Condomínio	Não há
7. Título Aquisitivo	<i>“Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças”</i> , celebrado em 29 de dezembro de 2020 pela Caixa Econômica Federal e pelo Fundo, representado pela Administradora, posteriormente formalizado por meio da Escritura Pública de Conferência de Bens, lavrada em 30 de dezembro de 2020, nas notas do 23º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, às fls. 157/170, livro 4440, a ser oportunamente registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.
8. Destinação do Imóvel	Edifício Corporativo
9. Ônus sobre o Imóvel	Não há
10. Seguro	Sim. Cobertura sobre incêndio, raio, explosão, vendaval, fumaça, furacão, ciclone, tornado, granizo, queda de aeronave ou outros engenhos aéreos e espaciais e impacto de veículos terrestres, danos elétricos, tumultos, greves, <i>lockout</i> e atos dolosos, alagamento, quebra de vidros (inclusive decorrente de tumultos, greve e <i>lockout</i>).
11. Locação	
11.1. Instrumento	Contrato de Locação de Bem Imóvel, celebrado em 29 de dezembro de 2020 entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária (Contrato nº 17522/2020)
11.2. Locatária	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL , instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei nº 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil
11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte) meses.

11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 363.139,00 (trezentos e sessenta e três mil, cento e trinta e nove reais).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, automaticamente com base na variação acumulada do IGPM, apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do IPCA, apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, sendo o primeiro aluguel pago <i>pro rata temporis</i> , sendo considerado para apuração de seu valor o período compreendido entre a data fim do período de carência e o próximo dia 25 (vinte e cinco). O período de carência é compreendido entre a data de assinatura do contrato de locação e a data da liquidação financeira da oferta pública secundária de cotas do Fundo que a Ofertante ofertará ou a data de encerramento da respectiva oferta, o que ocorrer primeiro.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	25 de dezembro de 2030.
11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor correspondente a 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do contrato de locação.
11.10. Encargos Moratórios	0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic), que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.
11.12. Periodicidade do Pagamento	Mensal.
11.13. Garantias	Não há.

Edifício Querência

1. Proprietário	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 38.658.984/0001-75, administrado por Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua
-----------------	---

	Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.
2. Localização Geográfica	Porto Alegre, Rio Grande do Sul, Brasil
3. Endereço	Rua dos Andradas, nº 1.000
4. Cartório Competente	Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS
5. Matrícula	69.509
6. Regime de Condomínio	Não há
7. Título Aquisitivo	<i>“Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças”</i> , celebrado em 29 de dezembro de 2020 pela Caixa Econômica Federal e pelo Fundo, representado pela Administradora, posteriormente formalizado por meio da Escritura Pública de Conferência de Bens, lavrada em 30 de dezembro de 2020, nas notas do 23º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, às fls. 185/198, livro 4440, a ser oportunamente registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.
8. Destinação do Imóvel	Edifício Corporativo
9. Ônus sobre o Imóvel	Não há
10. Seguro	Sim. Cobertura sobre incêndio, raio, explosão, vendaval, fumaça, furacão, ciclone, tornado, granizo, queda de aeronave ou outros engenhos aéreos e espaciais e impacto de veículos terrestres, danos elétricos, tumultos, greves, <i>lockout</i> e atos dolosos, alagamento, quebra de vidros (inclusive decorrente de tumultos, greve e <i>lockout</i>).
11. Locação	
11.1. Instrumento	Contrato de Locação de Bem Imóvel, celebrado em 29 de dezembro de 2020 entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária (Contrato nº 17517/2000).
11.2. Locatária	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL , instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei nº 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia

	administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.
11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte) meses.
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 511.000,00 (quinhentos e onze mil reais).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, automaticamente com base na variação acumulada do IGPM, apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do IPCA, apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, sendo o primeiro aluguel pago <i>pro rata temporis</i> , sendo considerado para apuração de seu valor o período compreendido entre a data fim do período de carência e o próximo dia 25 (vinte e cinco). O período de carência é compreendido entre a data de assinatura do contrato de locação e a data da liquidação financeira da oferta pública secundária de cotas do Fundo que a Ofertante ofertará ou a data de encerramento da respectiva oferta, o que ocorrer primeiro.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	25 de dezembro de 2030.
11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor correspondente a 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do contrato de locação.
11.10. Encargos Moratórios	0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo

	valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic), que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.
11.12. Periodicidade do Pagamento	Mensal.
11.13. Garantias	Não há.

Edifício Filial

1. Proprietário	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS , constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 38.658.984/0001-75, administrado por Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.
2. Localização Geográfica	Brasília, Distrito Federal, Brasil
3. Endereço	Lote nº 28, do Setor Bancário Sul - SB/SUL
4. Cartório Competente	1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal
5. Matrícula	132.735
6. Regime de Condomínio	Não há
7. Título Aquisitivo	<i>“Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças”</i> , celebrado em 29 de dezembro de 2020 pela Caixa Econômica Federal e pelo Fundo, representado pela Administradora, posteriormente formalizado por meio da Escritura Pública de Conferência de Bens, lavrada em 30 de dezembro de 2020, nas notas do 23º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, às fls. 199/212, livro 4440, a ser oportunamente registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

8. Destinação do Imóvel	Edifício Corporativo
9. Ônus sobre o Imóvel	Não há.
10. Seguro	Sim. Cobertura sobre incêndio, raio, explosão, vendaval, fumaça, furacão, ciclone, tornado, granizo, queda de aeronave ou outros engenhos aéreos e espaciais e impacto de veículos terrestres, danos elétricos, tumultos, greves, <i>lockout</i> e atos dolosos, alagamento, quebra de vidros (inclusive decorrente de tumultos, greve e <i>lockout</i>).
11. Locação	
11.1. Instrumento	Contrato de Locação de Bem Imóvel, celebrado em 29 de dezembro de 2020 entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária (Contrato nº 17529/2020).
11.2. Locatária	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei nº 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.
11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte) meses.
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 1.041.668,00 (um milhão, quarenta e um mil e seiscentos e sessenta e oito reais)
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, automaticamente com base na variação acumulada do IGPM, apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do IPCA, apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, sendo o primeiro aluguel pago <i>pro rata temporis</i> , sendo considerado para apuração de seu valor o período compreendido entre a data fim do período de carência e o próximo dia 25 (vinte e cinco). O período de carência é compreendido entre a data de assinatura do

	contrato de locação e a data da liquidação financeira da oferta pública secundária de cotas do Fundo que a Ofertante ofertará ou a data de encerramento da respectiva oferta, o que ocorrer primeiro.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	25 de dezembro de 2030.
11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor correspondente a 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do contrato de locação.
11.10. Encargos Moratórios	0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic), que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.
11.12. Periodicidade do Pagamento	Mensal.
11.13. Garantias	Não há.

Edifício Novo Hamburgo

1. Proprietário	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS , constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 38.658.984/0001-75, administrado por Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.
2. Localização Geográfica	Nova Hamburgo, Rio Grande do Sul, Brasil
3. Endereço	Rua Bento Gonçalves, nº 2.463

4. Cartório Competente	Ofício de Registro de Imóveis de Nova Hamburgo/RS
5. Matrícula	19.061
6. Regime de Condomínio	Não há
7. Título Aquisitivo	<i>“Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças”</i> , celebrado em 29 de dezembro de 2020 pela Caixa Econômica Federal e pelo Fundo, representado pela Administradora, posteriormente formalizado por meio da Escritura Pública de Conferência de Bens, lavrada em 30 de dezembro de 2020, nas notas do 23º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, às fls. 115/128, livro 4440, a ser oportunamente registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.
8. Destinação do Imóvel	Edifício Corporativo
9. Ônus sobre o Imóvel	Não há.
10. Seguro	Sim. Cobertura sobre incêndio, raio, explosão, vendaval, fumaça, furacão, ciclone, tornado, granizo, queda de aeronave ou outros engenhos aéreos e espaciais e impacto de veículos terrestres, danos elétricos, tumultos, greves, <i>lockout</i> e atos dolosos, alagamento, quebra de vidros (inclusive decorrente de tumultos, greve e <i>lockout</i>).
11. Locação	
11.1. Instrumento	Contrato de Locação de Bem Imóvel, celebrado em 29 de dezembro de 2020 entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária (Contrato nº 17510/2020).
11.2. Locatária	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL , instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei nº 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil

11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte) meses.
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 79.000,00 (setenta e nove mil reais).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, automaticamente com base na variação acumulada do IGPM, apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do IPCA, apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, sendo o primeiro aluguel pago <i>pro rata temporis</i> , sendo considerado para apuração de seu valor o período compreendido entre a data fim do período de carência e o próximo dia 25 (vinte e cinco). O período de carência é compreendido entre a data de assinatura do contrato de locação e a data da liquidação financeira da oferta pública secundária de cotas do Fundo que a Ofertante ofertará ou a data de encerramento da respectiva oferta, o que ocorrer primeiro.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	25 de dezembro de 2030.
11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor correspondente a 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do contrato de locação.
11.10. Encargos Moratórios	0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic), que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.
11.12. Periodicidade do Pagamento	Mensal.

11.13. Garantias

Não há.

Edifício CICOB Caxias do Sul

1. Proprietário

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 38.658.984/0001-75, administrado por **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.

2. Localização Geográfica

Caxias do Sul, Rio Grande do Sul, Brasil

3. Endereço

Avenida Julio de Castilhos e Rua Sinimbú, nº 1.358

4. Cartório Competente

Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul/RS

5. Matrícula

18.976

6. Regime de Condomínio

Não há

7. Título Aquisitivo

“Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças”, celebrado em 29 de dezembro de 2020 pela Caixa Econômica Federal e pelo Fundo, representado pela Administradora. A Escritura Pública de Conferência de Bens, será oportunamente lavrada e registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

8. Destinação do Imóvel

Edifício Corporativo

9. Ônus sobre o Imóvel

Não há.

10. Seguro

Sim. Cobertura sobre incêndio, raio, explosão, vendaval, fumaça, furacão, ciclone, tornado, granizo, queda de aeronave ou outros engenhos aéreos e espaciais e impacto de veículos terrestres, danos elétricos, tumultos, greves, *lockout* e atos dolosos, alagamento, quebra de vidros (inclusive decorrente de tumultos, greve e *lockout*).

11. Locação

11.1. Instrumento

Contrato de Locação de Bem Imóvel, celebrado em 29 de dezembro de 2020 entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária (Contrato nº 17530/2020).

11.2. Locatária

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei nº 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.

11.3. País de Origem da Locatária

Brasil.

11.4. Prazo da Locação

120 (cento e vinte) meses.

11.5. Valor Mensal do Aluguel

R\$ 84.600,00 (oitenta e quatro mil e seiscentos reais).

11.6. Forma de Reajuste

A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, automaticamente com base na variação acumulada do IGPM, apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do IPCA, apurado pelo IBGE, o que for menor.

11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel

Os aluguéis vencerão e serão pagos no dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, sendo o primeiro aluguel pago *pro rata temporis*, sendo considerado para apuração de seu valor o período compreendido entre a data fim do período de carência e o próximo dia 25 (vinte e cinco). O período de carência é compreendido entre a data de assinatura do contrato de locação e a data da liquidação financeira da oferta pública secundária de cotas do Fundo que a Ofertante ofertará ou a data de encerramento da respectiva oferta, o que ocorrer primeiro.

11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel

25 de dezembro de 2030.

11.9. Multa

R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor correspondente a 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do contrato de locação.

11.10. Encargos Moratórios	0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic), que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.
11.12. Periodicidade do Pagamento	Mensal.
11.13. Garantias	Não há.

Edifício Sede Mato Grosso

1. Proprietário	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS , constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 38.658.984/0001-75, administrado por Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.
2. Localização Geográfica	Cuiabá, Mato Grosso, Brasil
3. Endereço	Rua Barão de Melgaço, nº 143
4. Cartório Competente	1ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá/MT
5. Matrícula	3.216
6. Regime de Condomínio	Não há
7. Título Aquisitivo	<i>“Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças”</i> , celebrado em 29 de dezembro de 2020 pela Caixa Econômica Federal e pelo Fundo, representado pela Administradora,

	posteriormente formalizado por meio da Escritura Pública de Conferência de Bens, lavrada em 30 de dezembro de 2020, nas notas do 23º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, às fls. 129/142, livro 4440, a ser oportunamente registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.
8. Destinação do Imóvel	Edifício Corporativo
9. Ônus sobre o Imóvel	Não há.
10. Seguro	Sim. Cobertura sobre incêndio, raio, explosão, vendaval, fumaça, furacão, ciclone, tornado, granizo, queda de aeronave ou outros engenhos aéreos e espaciais e impacto de veículos terrestres, danos elétricos, tumultos, greves, <i>lockout</i> e atos dolosos, alagamento, quebra de vidros (inclusive decorrente de tumultos, greve e <i>lockout</i>).
11. Locação	
11.1. Instrumento	Contrato de Locação de Bem Imóvel, celebrado em 29 de dezembro de 2020 entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária (Contrato nº 17521/2020).
11.2. Locatária	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL , instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei nº 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.
11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte) meses.
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 127.385,00 (cento e vinte e sete mil e trezentos e oitenta e cinco reais).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, automaticamente com base na variação acumulada do IGPM, apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do IPCA, apurado pelo IBGE, o que for menor.

11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os alugueis vencerão e serão pagos no dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, sendo o primeiro aluguel pago <i>pro rata temporis</i> , sendo considerado para apuração de seu valor o período compreendido entre a data fim do período de carência e o próximo dia 25 (vinte e cinco). O período de carência é compreendido entre a data de assinatura do contrato de locação e a data da liquidação financeira da oferta pública secundária de cotas do Fundo que a Ofertante ofertará ou a data de encerramento da respectiva oferta, o que ocorrer primeiro.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	25 de dezembro de 2030.
11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor correspondente a 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do contrato de locação.
11.10. Encargos Moratórios	0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos alugueis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic), que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.
11.12. Periodicidade do Pagamento	Mensal.
11.13. Garantias	Não há.

Edifício Blumenau

1. Proprietário	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS , constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 38.658.984/0001-75, administrado por Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.
------------------------	--

2. Localização Geográfica	Blumenau, Santa Catarina, Brasil
3. Endereço	Rua 7 de Setembro, nº 1.314
4. Cartório Competente	1º Ofício de Registro de Imóveis de Blumenau/SC
5. Matrícula	14.652
6. Regime de Condomínio	Não há
7. Título Aquisitivo	<i>“Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças”</i> , celebrado em 29 de dezembro de 2020 pela Caixa Econômica Federal e pelo Fundo, representado pela Administradora, posteriormente formalizado por meio da Escritura Pública de Conferência de Bens, lavrada em 30 de dezembro de 2020, nas notas do 23º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, às fls. 143/156, livro 4440, a ser oportunamente registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.
8. Destinação do Imóvel	Edifício Corporativo
9. Ônus sobre o Imóvel	Não há.
10. Seguro	Sim. Cobertura sobre incêndio, raio, explosão, vendaval, fumaça, furacão, ciclone, tornado, granizo, queda de aeronave ou outros engenhos aéreos e espaciais e impacto de veículos terrestres, danos elétricos, tumultos, greves, <i>lockout</i> e atos dolosos, alagamento, quebra de vidros (inclusive decorrente de tumultos, greve e <i>lockout</i>).
11. Locação	
11.1. Instrumento	Contrato de Locação de Bem Imóvel, celebrado em 29 de dezembro de 2020 entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária (Contrato nº 17522/2020).
11.2. Locatária	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL , instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei nº 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes ¾, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.

11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte) meses.
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 111.600,00 (cento e onze mil e seiscentos reais).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, automaticamente com base na variação acumulada do IGPM, apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do IPCA, apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, sendo o primeiro aluguel pago <i>pro rata temporis</i> , sendo considerado para apuração de seu valor o período compreendido entre a data fim do período de carência e o próximo dia 25 (vinte e cinco). O período de carência é compreendido entre a data de assinatura do contrato de locação e a data da liquidação financeira da oferta pública secundária de cotas do Fundo que a Ofertante ofertará ou a data de encerramento da respectiva oferta, o que ocorrer primeiro.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	25 de dezembro de 2030.
11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor correspondente a 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do contrato de locação.
11.10. Encargos Moratórios	0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic), que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.
11.12. Periodicidade do Pagamento	Mensal.

11.13. Garantias

Não há.

Edifício Horto Florestal

1. Proprietário

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 38.658.984/0001-75, administrado por **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.

2. Localização Geográfica

Belo Horizonte, Minas Gerais, Brasil

3. Endereço

Rua Pouso Alegre, nº 2.342

4. Cartório Competente

4º Cartório de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG

5. Matrícula

8.381

6. Regime de Condomínio

Não há

7. Título Aquisitivo

“Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças”, celebrado em 29 de dezembro de 2020 pela Caixa Econômica Federal e pelo Fundo, representado pela Administradora, posteriormente formalizado por meio da Escritura Pública de Conferência de Bens, lavrada em 30 de dezembro de 2020, nas notas do 23º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, às fls. 171/184, livro 4440, a ser oportunamente registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

8. Destinação do Imóvel

Edifício Corporativo

9. Ônus sobre o Imóvel

Não há.

10. Seguro

Sim. Cobertura sobre incêndio, raio, explosão, vendaval, fumaça, furacão, ciclone, tornado, granizo, queda de aeronave ou outros engenhos aéreos e espaciais e impacto de veículos terrestres, danos elétricos, tumultos, greves, *lockout* e atos dolosos, alagamento, quebra de vidros (inclusive decorrente de tumultos, greve e *lockout*).

11. Locação	
11.1. Instrumento	Contrato de Locação de Bem Imóvel, celebrado em 29 de dezembro de 2020 entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária (Contrato nº 17518/2020).
11.2. Locatária	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL , instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei nº 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.
11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte) meses.
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 81.407,00 (oitenta e um mil e quatrocentos e sete reais).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, automaticamente com base na variação acumulada do IGPM, apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do IPCA, apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, sendo o primeiro aluguel pago <i>pro rata temporis</i> , sendo considerado para apuração de seu valor o período compreendido entre a data fim do período de carência e o próximo dia 25 (vinte e cinco). O período de carência é compreendido entre a data de assinatura do contrato de locação e a data da liquidação financeira da oferta pública secundária de cotas do Fundo que a Ofertante ofertará ou a data de encerramento da respectiva oferta, o que ocorrer primeiro.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	25 de dezembro de 2030.
11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor correspondente a 3 (três) meses de aluguel, em

	caso de infração de qualquer cláusula do contrato de locação.
11.10. Encargos Moratórios	0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic), que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.
11.12. Periodicidade do Pagamento	Mensal.
11.13. Garantias	Não há.

Edifício Sede Contorno

1. Proprietário	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS , constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 38.658.984/0001-75, administrado por Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.
2. Localização Geográfica	Belo Horizonte, Minas Gerais, Brasil
3. Endereço	Avenida do Contorno, nº 8.256
4. Cartório Competente	1º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG
5. Matrícula	40.991
6. Regime de Condomínio	Não há
7. Título Aquisitivo	<i>“Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças”</i> , celebrado em 29 de dezembro de 2020 pela Caixa Econômica Federal e pelo Fundo, representado pela Administradora, posteriormente formalizado por meio da Escritura Pública de Conferência de Bens, lavrada em 30 de dezembro de 2020, nas notas do 23º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, às fls. 213/226, livro 4440, a ser

	oportunamente registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.
8. Destinação do Imóvel	Edifício Corporativo
9. Ônus sobre o Imóvel	Não há.
10. Seguro	Sim. Cobertura sobre incêndio, raio, explosão, vendaval, fumaça, furacão, ciclone, tornado, granizo, queda de aeronave ou outros engenhos aéreos e espaciais e impacto de veículos terrestres, danos elétricos, tumultos, greves, <i>lockout</i> e atos dolosos, alagamento, quebra de vidros (inclusive decorrente de tumultos, greve e <i>lockout</i>).
11. Locação	
11.1. Instrumento	Contrato de Locação de Bem Imóvel, celebrado em 29 de dezembro de 2020 entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária (Contrato nº 17526/2020).
11.2. Locatária	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL , instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei nº 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.
11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte) meses.
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 251.400,00 (duzentos e cinquenta e um mil e quatrocentos reais).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, automaticamente com base na variação acumulada do IGPM, apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do IPCA, apurado pelo IBGE, o que for menor.
11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, sendo o primeiro aluguel pago <i>pro rata temporis</i> , sendo considerado para apuração de seu valor o período compreendido entre a data fim do período de carência e o próximo dia 25 (vinte e cinco). O período de carência é compreendido entre a data de assinatura do contrato de locação e a data da liquidação financeira da oferta pública secundária de cotas do Fundo que a Ofertante ofertará ou a data de encerramento da respectiva oferta, o que ocorrer primeiro.

11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	25 de dezembro de 2030.
11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor correspondente a 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do contrato de locação.
11.10. Encargos Moratórios	0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic), que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.
11.12. Periodicidade do Pagamento	Mensal.
11.13. Garantias	Não há.

Edifício Cascavel

1. Proprietário	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS , constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 38.658.984/0001-75, administrado por Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.
2. Localização Geográfica	Cascavel, Paraná, Brasil
3. Endereço	Avenida Brasil/Souza Naves, nº 6.226
4. Cartório Competente	Ofício de Imóveis de Cascavel/PR
5. Matrícula	37.714
6. Regime de Condomínio	Não há
7. Título Aquisitivo	<i>“Instrumento Particular de Conferência de Bens Imóveis para Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças”</i> , celebrado em 29 de dezembro de 2020 pela Caixa Econômica Federal e pelo

	Fundo, representado pela Administradora, posteriormente formalizado por meio da Escritura Pública de Conferência de Bens, lavrada em 30 de dezembro de 2020, nas notas do 23º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, às fls. 227/242, livro 4440, a ser oportunamente registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.
8. Destinação do Imóvel	Edifício Corporativo
9. Ônus sobre o Imóvel	Não há.
10. Seguro	Sim. Cobertura sobre incêndio, raio, explosão, vendaval, fumaça, furacão, ciclone, tornado, granizo, queda de aeronave ou outros engenhos aéreos e espaciais e impacto de veículos terrestres, danos elétricos, tumultos, greves, <i>lockout</i> e atos dolosos, alagamento, quebra de vidros (inclusive decorrente de tumultos, greve e <i>lockout</i>).
11. Locação	
11.1. Instrumento	Contrato de Locação de Bem Imóvel, celebrado em 29 de dezembro de 2020 entre o Fundo, como locador, e a Ofertante, como locatária (Contrato nº 17524/2020).
11.2. Locatária	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL , instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei nº 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140.
11.3. País de Origem da Locatária	Brasil.
11.4. Prazo da Locação	120 (cento e vinte) meses.
11.5. Valor Mensal do Aluguel	R\$ 142.800,00 (cento e quarenta e dois mil e oitocentos reais).
11.6. Forma de Reajuste	A cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, automaticamente com base na variação acumulada do IGPM, apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do IPCA, apurado pelo IBGE, o que for menor.

11.7. Data de Vencimento do Primeiro Aluguel	Os aluguéis vencerão e serão pagos no dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, sendo o primeiro aluguel pago <i>pro rata temporis</i> , sendo considerado para apuração de seu valor o período compreendido entre a data fim do período de carência e o próximo dia 25 (vinte e cinco). O período de carência é compreendido entre a data de assinatura do contrato de locação e a data da liquidação financeira da oferta pública secundária de cotas do Fundo que a Ofertante ofertará ou a data de encerramento da respectiva oferta, o que ocorrer primeiro.
11.8. Data de Vencimento do Último Aluguel	25 de dezembro de 2030.
11.9. Multa	R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor correspondente a 3 (três) meses de aluguel, em caso de infração de qualquer cláusula do contrato de locação.
11.10. Encargos Moratórios	0,1% (um décimo por cento) ao dia de atraso no pagamento dos aluguéis.
11.11. Indenização	Caso a Ofertante denuncie voluntariamente o contrato de locação antes de seu término, ou haja a sua rescisão em decorrência de inadimplemento de cláusula contratual, sem que seja cumprido o prazo da mora nele previsto, será devido pela Ofertante, em favor do Fundo, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic), que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.
11.12. Periodicidade do Pagamento	Mensal.
11.13. Garantias	Não há.

Os Ativos Imobiliários identificados acima como “Edifício Carlos Gomes”, “Edifício Querência” e “Edifício Filial” representam, para fins do item 2.2 do Anexo III-B à Instrução CVM 400, mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS RELACIONADOS AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Segue abaixo a descrição dos principais contratos relacionados aos Ativos Imobiliários:

(i) Instrumento Particular de Conferência de Bens:

A CAIXA, por meio de cada Instrumento Particular de Integralização de Bens, integralizou parte das cotas da 1ª Emissão, mediante conferência dos Ativos Imobiliários, na forma da regulamentação e legislação vigentes.

Por meio dos referidos instrumentos, a CAIXA autorizou o Fundo a imitir-se na posse dos Ativos Imobiliários, transferindo a este todos os direitos e ações que detém sobre os Ativos Imobiliários, para que deles o Fundo use, goze e livremente disponha, respondendo a CAIXA pela evicção de direito, nos termos da legislação vigente.

Caso, por motivo alheio ao Fundo e à CAIXA, quaisquer dos Ativos Imobiliários não possa ser conferido ao Fundo, e estas, de comum acordo, decidam por não conferir referido Ativo Imobiliário ao Fundo, o Instrumento Particular de Integralização de Bens será resolvido de pleno direito quanto ao referido Ativo Imobiliário, hipótese em que haverá a amortização extraordinária parcial de cotas do Fundo no valor correspondente ao respectivo Ativo Imobiliário, a ser formalizada em assembleia geral de cotistas convocada especificamente para esse fim. Neste caso, nenhuma indenização será devida a nenhuma das Partes.

(ii) Escritura de Conferência de Bens:

Cada Escritura Pública de Conferência de Bens foi lavrada nas notas do 23º Tabelião de Notas de São Paulo, Comarca de São Paulo, e celebrada pela CAIXA e pelo Fundo, representado pela Administradora, com o objetivo de formalizar a outorga de cada um dos Ativos Imobiliários ao Fundo, para que este use, goze e livremente disponha dos Ativos Imobiliários.

O Fundo, por meio da Administradora, será responsável pela realização de todos os atos necessários à regularização da propriedade dos Ativos Imobiliários em seu nome, sendo certo que a CAIXA se comprometeu a responder por eventual evicção de direito relacionado aos Ativos Imobiliários, e a cooperar com o Fundo disponibilizando documentos e praticando todos os atos necessários à viabilização dos registros das Escrituras Públicas de Conferência de Bens nas matrículas de cada Ativo Imobiliário, bem como às averbações que se façam necessárias, incluindo retificações e ratificações das Escrituras Públicas de Conferência de Bens que sejam solicitadas para promover os referidos registros.

A Administradora declara que os Ativos Imobiliários constituem patrimônio do Fundo, não se comunicando, portanto, com o seu patrimônio na qualidade de instituição administradora.

(iii) Contratos de Locação:

Seguem abaixo as principais características de cada Contrato de Locação celebrado entre a CAIXA e o Fundo, representado pela Administradora:

Renovação: caso a CAIXA opte por permanecer nos Ativos Imobiliários, no final do período inicial, o respectivo contrato de locação atípica poderá ser renovado por mais 120 (cento e vinte) meses, ou inferior período. As condições a serem atendidas para que a renovação aconteça são: (a) notificação escrita ao Fundo, com antecedência mínima de 6 (seis) meses da data de término da locação originalmente prevista, e (b) será estabelecida uma nova relação jurídica em substituição à locação atípica inicialmente contratada, passando tal relação a ser regida integralmente pela Lei 8.245/91, sendo que as partes poderão rever o valor dos aluguéis, não mais se aplicando as disposições do artigo 54-A da Lei nº 8.245/1991.

Revisão do Aluguel: dada a atipicidade dos contratos, durante os prazos de locação, as partes renunciaram expressamente e de comum acordo aos respectivos direitos de pedir revisão judicial do valor dos aluguéis, nos termos do artigo 54-A, §1º da Lei nº 8.245/91, exceto por 1 (uma) ação revisional a ser realizada no 5º (quinto) ano de vigência dos contratos de locação.

Destinação do Imóvel: a CAIXA utilizará os respectivos Ativos Imobiliários, exclusivamente para fins não residenciais, quais sejam, de destiná-los à atividade comercial da CAIXA.

Encargos: deverão ser pagas pelo pela CAIXA todos os impostos e taxas, tarifas de utilização de água e energia elétrica, bem como outras cobradas pelos órgãos públicos ou empresas concessionárias de serviço público, e, ainda, da cota-parte das despesas de condomínio efetivamente ocorridas na vigência dos contratos de locação, bem como enviar ao Fundo, quando solicitado, cópias dos respectivos recibos de pagamento.

Reajuste do aluguel: durante o período dos contratos de locação, os aluguéis serão reajustados a cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, automaticamente com base na variação acumulada do IGPM, apurado pela Fundação Getúlio Vargas, ou do IPCA, apurado pelo IBGE, o que for menor.

Benfeitorias: a CAIXA poderá realizar, por sua conta e risco exclusivos, as benfeitorias que entender necessárias ao desenvolvimento de suas atividades obedecendo o mesmo padrão empregado nos dos Ativos Imobiliários e as limitações de ordem legal, as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, obtendo a devida aprovação pelas autoridades competentes, quando necessário, e desde que não afetem a estrutura, solidez e características dos Ativos Imobiliários, incluindo as instalações contra incêndio e elétricas e não ensejem em diminuição no valor dos Ativos Imobiliários. Apenas as benfeitorias que demandem autorização das autoridades competentes devem ser comunicadas ao Fundo previamente e não poderão diminuir o valor dos Ativos Imobiliários. Ainda, em relação a determinados Ativos Imobiliários, o Fundo se comprometeu a realizar benfeitorias/intervenções conforme as necessidades da CAIXA, sendo que o início da execução das benfeitorias/intervenções deverá ocorrer após o período de carência da locação, conforme cronograma de obras que será definido pela CAIXA em conjunto com o Fundo, em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do contrato de locação.

Rescisão antecipada: ocorrendo as hipóteses de rescisão antecipada previstas nos respectivos contratos de locação cuja responsabilidade seja da CAIXA, este pagará ao Fundo, a título de perdas e danos pré-fixados, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (meses) para o término da locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, trazido ao valor presente descontado pela taxa equivalente à meta da taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Taxa Selic), que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.

Multa: a infração de quaisquer cláusulas dos contratos de locação sujeitará a parte infratora à multa no valor de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) por dia, limitada ao valor correspondente a 3 (três) meses de aluguel.

Alienação dos imóveis: se pretender o Fundo alienar os Ativos Imobiliários, comunicará à CAIXA sua intenção, dando-lhe os 30 (trinta) dias previsto em lei, para exercer seu direito de preferência, nos exatos termos do que dispõe o Artigo 27 da Lei nº. 8.245/91. No caso de alienação e não exercendo a CAIXA o seu direito de preferência, durante o decurso do prazo contratual, a locação continuará em pleno vigor, comprometendo-se o Fundo a fazer constar do instrumento que vierem a celebrar a obrigatoriedade do adquirente a respeitar a locação, sendo que as partes autorizaram o registro do contrato de locação na matrícula do respectivo Ativo Imobiliário, perante a circunscrição imobiliária competente, para os fins do que dispõe o Artigo 8º da Lei 8.245/91.

Opção de Compra: é conferida à CAIXA a opção de, ao final do prazo de locação, comprar o Imóvel. Caso a CAIXA tenha interesse em exercer tal direito, deverá comunicar seu interesse ao Fundo com no mínimo 6 (seis) meses de antecedência ao termo final da locação. Para fins de definição do preço do Imóvel, serão utilizados laudos de avaliação com base no valor de mercado de outros imóveis da região.

Dados Operacionais

A **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei nº 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140, bem como qualquer outra instituição, na qualidade de locatários dos Ativos Imobiliários, nos termos dos Contratos de Locação, serão responsáveis por 100% (cem por cento) das locações dos Ativos Imobiliários.

Os Locatários desenvolverão suas atividades nos Ativos Imobiliários, que serão utilizados como escritórios administrativos.

Os Ativos Imobiliários encontram-se atualmente locados na sua integralidade à CAIXA, os quais os ocupou pelos 5 (cinco) anos anteriores ao pedido de registro da presente Oferta.

Do valor integralizado pela Ofertante em moeda corrente nacional no âmbito da 1ª Emissão, (i) R\$11.241.659,34 (onze milhões, duzentos e quarenta e um mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e trinta e quatro centavos) foram gastos com ITBI e emolumentos cartorários referentes à integralização dos Ativos Imobiliários no Fundo; e (ii) R\$ 145.751,34 (cento e quarenta e cinco mil, setecentos e cinquenta e um reais e trinta e quatro centavos) foram gastos com os custos do Fundo até presente data. Ainda os custos referentes ao IPTU, conforme informado nos Contratos de Locação, são encargos dos Locatários, não tendo sido projetados valores para este gasto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. PERFIL E BREVE HISTÓRICO DOS PRINCIPAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PERFIL E BREVE HISTÓRICO DOS PRINCIPAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

Administração, escrituração, controladoria e custódia

A Administradora foi autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 550/15 em 08/01/2016 por meio do Ato Declaratório nº 14.820; a realizar custódia de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 542/13 em 01/09/2016 por meio do Ato Declaratório nº 15.208; e a realizar escrituração de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 543/13 em 07/12/2016 por meio do Ato Declaratório nº 15.382.

No início de 2016 a Administradora iniciou suas atividades como administrador fiduciário. Em 2016 e 2017, já era líder na prestação de serviços de agente fiduciário para estruturas de CRIs e CRAs de acordo com o Anuário divulgado pela UQBAR à época (<http://www.uqbar.com.br/download/UqbarAnuarioCRI2018.pdf>), e encerrou aquele ano com 10 fundos e R\$ 915.295.785,96 sob administração.

Nesta data, a Administradora possui sob administração 138 (cento e trinta e oito) fundos de investimento, que representam o patrimônio líquido aproximado de aproximadamente R\$ 23.000.000.000,00 (vinte e três bilhões de reais).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro e de capitais, com a Administradora, a Ofertante, o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Relacionamento entre a Administrador e a CAIXA

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Administradora e a CAIXA, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição, custódia ou escrituração de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

Relacionamento entre a Administradora e o Auditor Independente

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Administradora e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Compass e a CAIXA

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Compass e a CAIXA, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição, custódia ou escrituração de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

Relacionamento entre a Compass e a Administradora

Na data deste Prospecto, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Compass e a Administradora, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, tais como relacionamentos comerciais decorrentes da distribuição, custódia ou escrituração de valores mobiliários no mercado e a realização da presente Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

- ANEXO I - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**
- ANEXO II - REGULAMENTO ATUAL**
- ANEXO III - ATO SOCIETÁRIO QUE APROVA A OFERTA SECUNDÁRIA**
- ANEXO IV - ESTUDO DE VIABILIDADE**
- ANEXO V - DECLARAÇÃO COORDENADOR LÍDER (ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400)**
- ANEXO VI - DECLARAÇÃO OFERTANTE (ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400)**
- ANEXO VII - DECLARAÇÃO ADMINISTRADORA (ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400)**
- ANEXO VIII - LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS**
- ANEXO IX - INFORME ANUAL DO FUNDO**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO NÉBULA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, Jardim Paulistano, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, neste ato representado na forma do seu contrato social, por seus representantes infra-assinada ("Administrador"), RESOLVE:

1. constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), um fundo de investimento imobiliário, com a denominação "**NÉBULA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**" ("Fundo"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo consistirá: (i) diretamente, por meio da aquisição de (a) imóveis localizados em território nacional, preferencialmente prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, e (b) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, e (ii) indiretamente, por meio da aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, (b) aquisição de cotas de FIP, ou cotas de outros FII que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis, e (c) aquisição de demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM;
2. aceitar desempenhar as funções de administrador do Fundo, na forma do regulamento do Fundo ("Regulamento") neste ato promulgado, indicando como responsável pela administração do Fundo, o **Sr. MARCOS WANDERLEY PEREIRA**, brasileiro, casado, economista, portador do C.I.R.G sob o nº 21.189-3 CORECON/RJ, inscrito no CPF/ME sob o nº 014.255.637-83, residente e domiciliado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 2º andar, conjunto 202, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, autorizado a administrar carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório CVM n.º 16.080, de 10.01.2018, como o diretor do Administrador responsável pelas operações do Fundo, designado para responder civil e criminalmente pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas, nos termos do Regulamento.
3. aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo ao presente instrumento, o qual faz parte integrante do presente



instrumento, denominado Regulamento do NÉBULA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;

4. submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4º da Instrução CVM 472, observado que a 1ª Emissão de Cotas do Fundo será objeto de Oferta Pública com Esforços Restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, bem como a constituição e início de funcionamento do Fundo;
5. deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM 472, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:
 - (a) Auditor Independente: **RSM Fontes Auditores Independentes S/S**, com sede na Alameda Campinas, nº 463, 13 e 14 andar (Parte), Jardim Paulista, Cidade e Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob nº 16.549.480/0001-84;
 - (b) Escriturador/Custodiante: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada;
 - (c) Distribuidor: o Administrador exercerá as funções de Distribuidor das cotas do Fundo em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 14 de setembro de 2020

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA

MARCOS WANDERLEY
 PEREIRA:01425563783

Assinado de forma digital por
 MARCOS WANDERLEY
 PEREIRA:01425563783
 Dados: 2020.09.14 18:41:18 -03'00'

Nome:

Cargo:

RAQUEL ANDRADE
 VARELA:11475074816

Assinado de forma digital por
 RAQUEL ANDRADE
 VARELA:11475074816
 Dados: 2020.09.15 10:15:39 -03'00'

Nome:

Cargo:

ANEXO II

REGULAMENTO ATUAL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE 2ª (SEGUNDA) ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO
DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS
CNPJ/ME N.º 38.658.984/0001-75**

Pelo presente instrumento particular **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, cj 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o n.º 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS**, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 38.658.984/0001-75 (“Fundo”), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido por seu regulamento (“Regulamento”), pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), e pela Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”):

CONSIDERANDO QUE o Fundo, desde a sua constituição, não teve integralização de cotas de sua emissão, se encontra no status pré-operacional perante a CVM e não possui quaisquer cotistas na presente data;

RESOLVE o Administrador:

1. Aprovar a alteração do item 6.3.8 do Regulamento, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“6.3.8. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, a Administradora poderá decidir por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas limitadas ao valor total de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), desconsiderando o valor das cotas da Primeira Emissão do Fundo (“Capital Autorizado”), assegurado aos cotistas o direito de preferência na subscrição das novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, não sendo admitidas cotas fracionárias, nos termos da Instrução CVM 472, e a possibilidade de cessão do direito de preferência a terceiros (caso assim admitido nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis), cotistas ou não, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, caso as cotas estejam admitidas à negociação na B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se



aplicável. A data-base para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões.”

2. Aprovar a alteração e consolidação do Regulamento, o qual, já alterado, passará a vigorar na forma do Anexo I ao presente instrumento.

São Paulo/SP, 28 de dezembro de 2020.

LILIAN PALACIOS
MENDONCA
CERQUEIRA:05271828778

Assinado de forma digital por
LILIAN PALACIOS MENDONCA
CERQUEIRA:05271828778
Dados: 2020.12.28 10:29:47 -03'00'

ARIANE DE CARVALHO
SALGADO VERRONE
IANNARELLI:40532576896

Assinado de forma digital por
ARIANE DE CARVALHO SALGADO
VERRONE IANNARELLI:40532576896
Dados: 2020.12.28 10:38:12 -03'00'

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora

#7567643v22



REGULAMENTO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS

CNPJ N.º 38.658.984/0001-75



ÍNDICE

CAPÍTULO I -	DO FUNDO.....	5
CAPÍTULO II -	DAS DEFINIÇÕES.....	5
CAPÍTULO III -	DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.....	10
CAPÍTULO IV -	DO PÚBLICO ALVO.....	14
CAPÍTULO V -	DA ADMINISTRADORA.....	14
CAPÍTULO VI -	DAS CARACTERÍSTICAS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS.....	18
CAPÍTULO VII -	DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	23
CAPÍTULO VIII -	DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS E DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS	24
CAPÍTULO IX -	DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.....	34
CAPÍTULO X -	DOS ENCARGOS DO FUNDO.....	35
CAPÍTULO XI -	DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS.....	37
CAPÍTULO XII -	DOS CONFLITOS DE INTERESSE.....	41
CAPÍTULO XIII -	DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	41
CAPÍTULO XIV -	DOS FATORES DE RISCO.....	42
CAPÍTULO XV -	DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	42
CAPÍTULO XVI -	DAS VEDAÇÕES.....	43
CAPÍTULO XVII -	DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO.....	45
CAPÍTULO XVIII -	DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.....	46



**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS
CNPJ n.º 38.658.984/0001-75**

CAPÍTULO I - DO FUNDO

1.1. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS, regido pelo presente Regulamento, pela Lei 8.668 e pela Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO II - DAS DEFINIÇÕES

2.1. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Regulamento:

“ <u>Administradora</u> ”:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório n.º 14.820, de 08 de janeiro de 2016, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88, com sede na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, cj 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
“ <u>Agências de Rating Autorizadas</u> ”:	A Fitch, Moody’s e Standard & Poor’s, quando referidas em conjunto;
“ <u>Assembleia Geral de Cotistas</u> ”:	A assembleia geral de Cotistas, disciplinada no Capítulo CAPÍTULO IX - deste Regulamento;
“ <u>Ativos</u> ”:	Os Ativos Imobiliários e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto;
“ <u>Ativos de Renda Fixa</u> ”:	Os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir: (i) títulos públicos federais; (ii) operações compromissadas lastreadas nestes títulos; (iii) títulos



	de emissão ou coobrigação de instituição financeira com classificação de risco equivalente a “AA” ou superior, atribuída por uma das Agências de Rating Autorizadas, incluindo certificados de depósito bancário (CDB) e letras de crédito imobiliário (LCI), desde que com compromisso de recompra por parte do emissor; (iv) certificados de recebíveis imobiliários (CRI); e (v) cotas de fundo de investimento de renda fixa com liquidez diária, desde que não sejam administrados ou geridos pela Administradora;
“ <u>Ativos Imobiliários</u> ”:	Os imóveis corporativos ou direitos reais sobre imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo com a finalidade de serem locados aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação;
“ <u>Auditor Independente</u> ”:	A empresa de auditoria, devidamente registrada perante a CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, que venha a ser contratada pela Administradora, em nome e às expensas do Fundo, para a revisão das demonstrações financeiras do Fundo;
“ <u>B3</u> ”:	A B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão;
“ <u>BACEN</u> ”:	Banco Central do Brasil;
“ <u>CAIXA</u> ”:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL , instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3 e 4, 21º andar, Asa Sul, por meio de sua Vice-Presidência Logística e Operações, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 00.360.305/0001-04;
“ <u>Capital Autorizado</u> ”:	Tem o significado a ele atribuído no item 6.3.7 deste Regulamento;
“ <u>CNPJ/ME</u> ”:	O Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia;



“ <u>Conflito de Interesse</u> ”:	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472;
“ <u>Contratos de Locação</u> ”	São os Contratos de Locação Atípica e contratos de locação dos Ativos imobiliários a serem firmados pelo Fundo e Locatários;
“ <u>Contratos de Locação Atípica</u> ”:	Os contratos de locação que serão celebrados entre o Fundo, na qualidade de locador, e os Locatários, na forma prevista pelo artigo 54-A da Lei 8.245 e por meio de contratos de <i>sale and leaseback</i> , ou ainda outras formas de locação atípica, especialmente para imóveis que já possuam habite-se (Performados), tendo por objeto os Ativos Imobiliários;
“ <u>Cotas</u> ”:	As cotas de emissão do Fundo que correspondem a frações ideais de seu patrimônio e devem ser escriturais e nominativas;
“ <u>Cotistas</u> ”:	Os titulares de Cotas, a qualquer tempo;
“ <u>Cotistas em Conflito de Interesse</u> ”:	Os Cotistas que se enquadrem no conceito descrito no item 12.3 abaixo;
“ <u>Custodiante</u> ”:	É a Administradora ou terceiro por ela contratado para prestar serviço de custódia dos Ativos de Renda Fixa;
“ <u>CVM</u> ”:	A Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;
“ <u>Distribuição de Rendimentos</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no item 15.1.1 deste Regulamento;
“ <u>Encargos do Fundo</u> ”:	Os custos e despesas descritos no Item 10.1 deste Regulamento;



“ <u>Escriturador</u> ”:	É a Administradora ou terceiro por ela contratado para prestar serviço de escrituração das Cotas;
“ <u>FATCA</u> ”:	Foreign Account Tax Compliance Act;
“ <u>Fitch</u> ”:	A Fitch Ratings Brasil Ltda., agência de classificação de risco com atuação no mercado brasileiro;
“ <u>Fundo</u> ”:	O Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Imóveis Corporativos;
“ <u>Instrução CVM 400</u> ”:	A Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 472</u> ”:	A Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 476</u> ”:	A Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 555</u> ”:	A Instrução da CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
“ <u>Laudo de Avaliação</u> ”:	O laudo de avaliação dos Ativos Imobiliários, que deverá ser elaborado por empresa independente especializada em avaliação de imóveis, de reconhecida reputação e sem qualquer vínculo societário com a Administradora ou com os Locatários, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472, previamente à aquisição dos Ativos Imobiliários;
“ <u>Lei 6.404</u> ”:	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei 8.245</u> ”:	A Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
“ <u>Lei 8.668</u> ”:	A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
“ <u>Locatários</u> ”:	A CAIXA, bem como qualquer outra instituição, na qualidade de locatários dos Ativos Imobiliários, nos termos dos Contratos de Locação;



“ <u>Moody’s</u> ”:	A Moody’s America Latina Ltda., agência de classificação de risco com atuação no mercado brasileiro;
“ <u>Oferta Pública</u> ”:	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas, que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM 400, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM;
“ <u>Oferta Restrita</u> ”:	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas, com esforços restritos, que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, (i) será destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; e (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 476;
“ <u>Ofertas</u> ”:	Oferta Pública e Oferta Restrita, quando referidas em conjunto.
“ <u>Patrimônio Líquido</u> ”:	O patrimônio líquido do Fundo, obtido mediante a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente a (i) soma dos Ativos Imobiliários, moeda corrente nacional, e Ativos de Renda Fixa; e (ii) deduzidas as exigibilidades do Fundo;
“ <u>Primeira Emissão</u> ”:	A primeira emissão de Cotas, a ser realizada nos termos da Instrução CVM 476;
“ <u>Política de Investimento</u> ”:	A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos dos Itens 3.2 e seguintes deste Regulamento;
“ <u>Regulamento</u> ”:	O presente instrumento, que disciplina o funcionamento do Fundo;
“ <u>Representante dos Cotistas</u> ”	Um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e



	interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 472;
<u>“Standard & Poor’s”:</u>	A Standard & Poor’s, divisão da McGraw-Hill Interamericana do Brasil Ltda., agência de classificação de risco com atuação no mercado brasileiro;
<u>“Taxa de Administração”:</u>	O valor devido pelo Fundo à Administradora como forma de remuneração pelos serviços de administração e gestão do Fundo, controladoria, custódia dos Ativos de Renda Fixa e escrituração de Cotas, calculada e paga na forma prevista no Capítulo CAPÍTULO X - deste Regulamento.
<u>“Termo de Adesão”:</u>	Termo de Ciência de Risco e Adesão a este Regulamento a ser assinado por cada Cotista, quando da subscrição das Cotas, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; (iii) da Política de Investimento; e (iv) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos.

CAPÍTULO III - DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição de Ativos Imobiliários para locação aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação ou por meio de Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

3.2. Os recursos do Fundo serão aplicados pela Administradora nos Ativos Imobiliários em âmbito nacional, observada a Política de Investimento abaixo descrita. A Política de Investimento a ser adotada pela Administradora consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos Ativos Imobiliários, de forma a proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado,



inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários e da obtenção de renda a partir destes, mediante sua locação aos Locatários, não sendo objetivo direto e primordial auferir ganhos de capital decorrentes da compra e venda de imóveis e/ou cessão de direitos reais.

3.2.1. Os Ativos Imobiliários que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévio Laudo de Avaliação, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472, o qual deverá ser emitido por empresa independente, especializada em avaliação de imóveis, de reconhecida reputação e sem qualquer vínculo societário com a Administradora ou com os Locatários. O Laudo de Avaliação deverá versar sobre o valor de mercado para a venda e para a locação dos Ativos Imobiliários.

3.2.2. A aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo ocorrerá mediante a integralização de Cotas em bens imóveis pela CAIXA, no âmbito da Primeira Emissão, conforme descrito no item 6.2 abaixo.

3.2.3. Findos os prazos de locação estabelecidos nos Contratos de Locação Atípica, o respectivo Locatário terá a prerrogativa na renovação das locações, podendo ser celebrados contratos de locação convencional, sob o regime da Lei nº 8.245/91. Caso não ocorra a renovação das locações ao respectivo Locatário, ou na hipótese de rescisão de qualquer dos Contratos de Locação Atípica, a Administradora poderá locar os Ativos Imobiliários a outro Locatário ou promover a alienação destes pelo Fundo.

3.2.3.1. O valor de alienação dos Ativos Imobiliários alienados deverá ser respaldado por Laudo de Avaliação.

3.2.3.2. Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários poderão ser reinvestidos pela Administradora em novos Ativos Imobiliários, podendo a Administradora utilizar tais recursos para a amortização das Cotas caso não identifique novos Ativos Imobiliários para serem adquiridos pelo Fundo.

3.2.3.3. Os Locatários poderão sublocar os Ativos Imobiliários a eles locados, desde que permaneçam responsáveis pelo integral pagamento dos aluguéis devidos ao Fundo, na forma originalmente pactuada nos Contratos de Locação.



3.2.3.4. Caso o Fundo aliene qualquer dos Ativos Imobiliários, o Locatário terá direito de preferência na sua aquisição na forma a ser pactuada nos Contratos de Locação.

3.2.4. Conforme disposto no item 3.2.3 acima, caso ocorra a renovação das locações, as partes poderão rever o valor de locação, sendo que para fins de definição do valor de mercado do aluguel na hipótese de renovação acima discriminada, será observado o disposto nos Contratos de Locação.

3.2.5. Havendo a solicitação da implementação de ampliação, adaptações e/ou reformas dos Ativos Imobiliários pelo respectivo Locatário, caberá à Administradora, a avaliação e implementação das reformas solicitadas, buscando obter o melhor resultado para o Fundo.

3.2.5.1. Na hipótese de realização das obras de ampliação, adaptações e/ou reformas dos Ativos Imobiliários de pertinência do Fundo, a contratação da empresa especializada de engenharia responsável por tais obras será realizada pela Administradora, em nome e às expensas do Fundo.

3.2.6. Os Ativos imobiliários do Fundo poderão ser imóveis de qualquer valor, dimensão e em todo o território nacional, não havendo restrição ou impedimento em relação a estes critérios, observados os termos e condições da Política de Investimento e demais disposições do presente Regulamento. Os Cotistas deverão observar os riscos decorrentes desta política de investimentos e, adicionalmente os riscos contidos nos prospectos de cada Oferta Pública, observando também os riscos inerentes a estratégia do Fundo de apenas realizar investimentos em imóveis corporativos para locação aos Locatários.

3.2.7. O saldo de recursos da carteira do Fundo, enquanto não aplicado nos Ativos Imobiliários, poderá ser investido pela Administradora em Ativos de Renda Fixa.

3.2.8. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de investimento por emissor e por modalidade de ativos financeiros previstos na Instrução CVM 555, nos termos do §5º do artigo 45 da Instrução CVM 472, sendo que, neste o caso, a Administradora poderá, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo. Adicionalmente, a Administradora ou o gestor do Fundo,



conforme o caso, deverá observar as regras de enquadramento e desenquadramento previstas na Instrução CVM 555, sendo que, em caso de não ser possível o reenquadramento da carteira dentro dos prazos previstos na regulamentação aplicável, será convocada uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a liquidação do Fundo.

3.2.9. O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, desde que tais ônus reais tenham sido extintos e/ou cancelados, ainda que simultaneamente, no momento da aquisição pelo Fundo.

3.2.10. Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação da Administradora.

3.2.11. O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda, exploração do direito de superfície ou outros relacionados aos Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

3.2.12. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos neste Regulamento, nos prospectos das Ofertas Públicas, quando houver, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM 472, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

3.3. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da instituição financeira contratada para realizar a distribuição de Cotas, de quaisquer instituições pertencentes aos seus conglomerados, com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

3.4. É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos.



CAPÍTULO IV - DO PÚBLICO ALVO

4.1. As Cotas são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes.

CAPÍTULO V - DA ADMINISTRADORA

5.1. As atividades de administração do Fundo e gestão de sua carteira de investimentos serão exercidas pela Administradora. A Administradora é instituição financeira aderente ao FATCA com *Global Intermediary Identification Number (GIIN) W9WKQW.00000.SP.076*.

5.1.1. As atividades de controladoria do Fundo, custódia dos Ativos de Renda Fixa e escrituração de Cotas serão exercidas pela Administradora.

5.1.2. A cobrança, controle das atualizações monetárias e controle dos recebimentos, referente aos Contratos de Locação serão exercidos pela Administradora.

5.1.3. As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

5.2. A Administradora, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo, podendo adquirir os Ativos Imobiliários, observadas as limitações e restrições previstas no presente Regulamento, sem a necessidade de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

5.3. A Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou de seu descredenciamento pela CVM.

5.3.1. Na hipótese de renúncia, ficará a Administradora obrigada a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua substituta e sucessora ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que



após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos reais integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

5.3.2. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua substituta, 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.

5.3.3. No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

5.3.4. Após a averbação referida no Item 5.3.1, inciso (ii), acima, os Cotistas eximirão a Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

5.3.5. Nos demais casos de substituição da Administradora, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472.

5.4. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, a Administradora está obrigada a:

- (i) Adquirir os Ativos que comporão o patrimônio do Fundo de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- (ii) Providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:



- (a) não integram o ativo da Administradora, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;
 - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
 - (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
 - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da 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:
- (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
 - (b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
 - (c) a documentação relativa aos Ativos Imobiliários 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 de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 29 e 31 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 dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;



- (vi) Custear, às suas expensas, 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;
- (viii) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iii) acima, até o término do procedimento;
- (ix) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo CAPÍTULO XII - deste Regulamento;
- (x) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xi) Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, caso aplicável, 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.

5.4.1. A Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitada para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços:

- (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 direta ou indiretamente; e
- (vii) Administração das locações ou arrendamentos dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO VI - DAS CARACTERÍSTICAS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

6.1. As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular. As Cotas serão, inicialmente, de classe única.

6.1.1. O valor das Cotas será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido, pelo número de Cotas em circulação.

6.1.2. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista pela Administradora e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro de Cotas pertencentes aos Cotistas.

6.1.3. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas e assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

6.1.3.1. O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

6.1.4. Os Cotistas:

- (i) Não poderão exercer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e



- (ii) Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

6.1.5. As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que, no âmbito da respectiva Oferta, a Administradora, em conjunto com as instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão de Cotas e Oferta, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva Oferta, bem como o disposto neste Regulamento acerca do público alvo do Fundo.

6.1.6. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas.

6.1.7. De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei 8.668 e no Artigo 9º da Instrução CVM 472, as Cotas não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

6.2. No âmbito da Primeira Emissão de Cotas, objeto de Oferta Restrita, serão emitidas até 10.000.000 (dez milhões) de Cotas, no valor de R\$100,00 (cem reais) cada, totalizando o montante de até R\$1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), sendo certo que haverá a possibilidade de distribuição parcial das Cotas de, no mínimo, 3.000.000 (três milhões) de Cotas.

6.2.1. As Cotas objeto da Primeira Emissão serão destinadas exclusivamente à CAIXA e serão integralizadas à vista, em Ativos Imobiliários e/ou moeda corrente nacional.

6.3. O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas, independentemente da utilização do Capital Autorizado, nos termos do item 6.3.8, abaixo, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas.

6.3.1. A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM 400.



6.3.2. Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize a distribuição pública com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica a Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

6.3.3. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma deste item 6.3, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta terá como referência: **(i)** o valor patrimonial das Cotas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas; **(ii)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo; **(iii)** o valor de mercado das Cotas já emitidas em período a ser fixado quando da aprovação da Oferta; ou, ainda, **(iv)** uma combinação dos critérios indicados nos itens anteriores (observada em qualquer caso a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo). Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral de Cotistas.

6.3.4. No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, com base na relação de Cotistas na data que for definida em Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela nova emissão, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência.

6.3.4.1. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável e observando os prazos e procedimentos operacionais da B3.

6.3.5. Caso a Assembleia Geral de Cotistas delibere por nova emissão de Cotas, esta poderá deliberar pela integralização das novas Cotas emitidas mediante a realização de chamadas de capital, devendo o Regulamento ser alterado para prever as regras e prazos para referida chamada de capital.



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

6.3.7. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior, observados os demais prazos regulamentares aplicáveis.

6.3.8. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, a Administradora poderá decidir por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas limitadas ao valor total de R\$100.000.000,00 (cem milhões de reais), desconsiderando o valor das cotas da Primeira Emissão do Fundo (“Capital Autorizado”), assegurado aos cotistas o direito de preferência na subscrição das novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, não sendo admitidas cotas fracionárias, nos termos da Instrução CVM 472, e a possibilidade de cessão do direito de preferência a terceiros (caso assim admitido nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis), cotistas ou não, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, caso as cotas estejam admitidas à negociação na B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável. A data-base para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões.

6.3.8.1. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à Administradora a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as alternativas indicadas no item 6.3.4 acima.

6.4. A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições da subscrição e integralização.

6.4.1. Quando da primeira subscrição de Cotas, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo que em caso de mudança, caberá a cada Cotista informar à Administradora a alteração de seus dados cadastrais.



6.4.1.1. A assinatura física de um boletim de subscrição das Cotas poderá ser dispensada pela CVM e substituída pela assinatura/aceite eletrônico de um documento de aceitação da Oferta, quando sua liquidação ocorrer por meio de sistema administrado por entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, nos termos da Deliberação da CVM n.º 860, de 22 de julho de 2020.

6.4.2. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pela Administradora.

6.5. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do documento de aceitação da Oferta, observado a possibilidade de integralização em bens e direitos, na forma prevista no item 6.5.2 abaixo.

6.5.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do documento de aceitação da Oferta, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei 8.668, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo documento de aceitação da Oferta.

6.5.2. A cada nova Oferta, a Administradora poderá autorizar que seja permitida a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização 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, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições estabelecidos no documento de aceitação da Oferta e nas leis e regulamentações aplicáveis e observado que será realizada fora do ambiente da B3.

6.5.3. As Cotas serão admitidas exclusivamente à negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado e, quando aplicável, somente poderão ser efetivamente negociadas em mercado secundário após o decurso do prazo regulatório contados a partir da data de encerramento da Oferta Restrita, observados os procedimentos estabelecidos pela B3.

6.6. Não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.



6.7. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

CAPÍTULO VII - DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

7.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

7.1.1. O Fundo será encerrado mediante deliberação dos Cotistas, tomada em assembleia geral, observado o disposto no Capítulo CAPÍTULO VIII - abaixo.

7.2. As Cotas serão amortizadas, proporcionalmente à quantidade de Cotas emitidas, sempre que houver desinvestimentos nos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, nos termos e prazos legais e observado o disposto no item 3.2.3.2 deste Regulamento.

7.3. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as obrigações e despesas do Fundo.

7.3.1. 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 das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

7.3.2. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações 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.

7.3.3. Após a partilha de que trata o Item 7.3, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora ou de qualquer outro prestador de serviço contratado pelo Fundo.



7.3.4. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da 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 Administradora do respectivo processo.

7.3.5. 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 prevista no Item 7.3, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.

7.3.6. A Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

7.3.7. Após a partilha do Ativo, a 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 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 - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

7.3.8. Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

CAPÍTULO VIII - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS E DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS



8.1. A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i)a(i) do item 8.1.1 abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

8.1.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- (i) Tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pela Administradora;
- (ii) Deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no item 8.1.2 deste Regulamento;
- (iii) Deliberar sobre a destituição e/ou substituição da Administradora, bem como sobre a escolha de sua substituta;
- (iv) Deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, salvo com relação às emissões de novas cotas que vierem a ser aprovadas pela Administradora na forma deste Regulamento, conforme autorizado pelo inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472;
- (v) Deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) Deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- (vii) Alteração do prazo de duração do Fundo;
- (viii) Deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (ix) Eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) Apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;



- (xi) Aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável; e
- (xii) Alteração da Taxa de Administração, observado o disposto no artigo 36 da Instrução CVM 472.

8.1.2. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, em qualquer dos casos previstos no Artigo 17-A da Instrução CVM 472.

8.1.2.1. As alterações referidas no caput devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

8.2. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pela Administradora far-se-á mediante a divulgação de edital de convocação em página da rede mundial de computadores, de acordo com a legislação aplicável.

8.2.1. O Cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve solicitar expressamente à Administradora, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

8.2.2. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária.

8.2.3. Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será divulgado novo anúncio de segunda convocação ou, caso aplicável, providenciado o envio de carta aos Cotistas que assim tiverem solicitado, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

8.2.4. Para efeito do disposto no item 8.2.3 acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou carta, conforme o caso.



8.2.5. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde a Administradora tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (e-mail) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

8.2.6. Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

8.2.7. A Administradora deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, (i) em sua página na rede mundial de computadores e mantê-los lá até a sua realização; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

8.2.8. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação da Administradora ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas.

8.2.9. A convocação por iniciativa de Cotistas deve ser dirigida à Administradora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos respectivos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

8.2.10. Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os detentores de Cotas que representem, no mínimo, 3% (três por cento) 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 de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

8.2.11. O pedido de que trata o item 8.2.10 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.



8.2.12. O percentual de que trata o item 8.2.10 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

8.2.13. Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no item 8.2.10 acima, a Administradora deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 8.2.11 acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

8.3. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

8.4. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas pela Administradora mediante processo de consulta formalizada em carta ou correio eletrônico (e-mail), a ser dirigido pela Administradora a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, respeitado o prazo mínimo de (i) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais extraordinárias, e (ii) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais ordinárias, e desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

8.4.1. Da consulta formal deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

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

8.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Item 8.4, acima, e a legislação e normativos vigentes.

8.5.2. O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência 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.

8.5.3. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (i) a Administradora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora; (iii) empresas ligadas a Administradora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

8.5.4. Não se aplica a vedação prevista no Item 8.5.3 acima quando: (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas no item 8.5.3 acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, 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 §6º do artigo 8º da Lei 6.404, conforme o disposto no §2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

8.5.5. Também não poderão votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, caso venham a adquirir Cotas, os Locatários dos Ativos Imobiliários, exclusivamente nas matérias relacionadas à aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários, renegociação dos Contratos de Locação, permuta de Ativos Imobiliários e/ou quaisquer outras matérias em que se configure conflito de interesses.

8.6. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

8.7. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no item 8.7.1 abaixo.



8.7.1. As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (x), (xi) e (xii) do item 8.1.1 acima, que correspondem às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do artigo 18 da Instrução CVM 472, dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de Cotistas presentes que representem cumulativamente, a maioria dos presentes na Assembleia Geral de Cotistas e:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

8.7.2. Os percentuais de que trata o item 8.7.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável na respectiva Assembleias Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

8.8. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do Item 8.5.2 acima.

8.8.1. A Administradora, após receber a solicitação de que trata o Item 8.8, acima, pode:

- (i) Entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou
- (ii) Encaminhar, 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.

8.8.2. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no Item 8.8, acima, deverá informar a Administradora do teor de sua proposta.



8.8.3. A Administradora do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o Item 8.8 acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

8.8.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Inciso (ii) do Item 8.8.1 acima, serão arcados pela Administradora.

8.9. As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias de sua realização.

8.10. Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

8.11. A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear até 3 (três) Representante(s) dos Cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

8.11.1. A eleição do(s) Representante(s) dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e 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.

8.11.2. A destituição do Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso (ix), do item 8.1.1 acima.

8.11.3. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

8.11.4. Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:



- (i) ser Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou 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.

8.11.5. Compete ao(s) Representante(s) dos Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas - exceto se aprovada nos termos da legislação vigente -, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar à Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, 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 por ele detida;
 - (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 de Cotistas; e
- (vii) exercer as atribuições descritas neste item 8.11.5 durante a liquidação do Fundo.

8.11.6. Pela representação dos Cotistas, nela compreendidas as atividades acima descritas, o Fundo poderá pagar mensal e diretamente ao(s) Representante(s) dos Cotistas, pela prestação de serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração que será definida na Assembleia Geral que o(s) eleger(em).

8.11.7. A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) Representante(s) dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea (d) do item (vi) do item 8.11.5 acima.

8.11.8. O(s) Representante(s) dos Cotistas pode(m) solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.



8.11.9. Os pareceres e opiniões do(s) Representante(s) dos Cotistas deverão ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea (d) do inciso (vi) do item 8.11.5 acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

8.11.10. O(s) Representante(s) dos Cotistas deve(m) comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

8.11.11. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do(s) Representante(s) dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

8.11.12. O(s) Representante(s) dos Cotistas tem os mesmos deveres da Administradora nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472.

8.11.13. O(s) Representante(s) dos Cotistas deve(m) exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

8.11.14. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger o(s) Representante(s) dos Cotistas, as informações de que trata o item 8.11.10 deverão incluir:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no item 8.11.4 acima; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

CAPÍTULO IX - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

9.1. A Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, Taxa de Administração incidente sobre o (i) Patrimônio Líquido do Fundo ou (ii) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária de cotação e fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de



investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, em ambos os casos em percentual correspondente a 0,25% ao ano (vinte e cinco centésimos por cento), contados da data da primeira liquidação financeira da Primeira Emissão (“Taxa de Administração”).

9.1.1. A remuneração devida à Administradora será calculada e paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. A remuneração da Administradora será calculada mensalmente com base no Patrimônio Líquido do Fundo apurado ao final do mês, à taxa de “1/12” (um doze avos) de forma linear.

9.1.2. A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

9.2. O Fundo não cobrará dos Cotistas taxas de performance, de ingresso ou de saída.

CAPÍTULO X - DOS ENCARGOS DO FUNDO

10.1. Constituirão Encargos do Fundo, as seguintes despesas:

- (i) Taxa de Administração;
- (ii) Taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) Gastos com correspondência, comunicações, publicações e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e editais, formulários e informações periódicas previstos neste Regulamento ou na legislação pertinente;



- (iv) Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda e distribuição;
- (v) Honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- (vii) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472;
- (ix) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;
- (x) Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (xi) Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xii) Honorários da empresa de avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;
- (xiii) Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiv) Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; e
- (xv) Honorários e despesas relacionadas às atividades exercida pelo(s) Representante(s) dos Cotistas.



10.2. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta da Administradora.

10.2.1. Caso a Administradora contrate formador de mercado com a finalidade de (i) realizar operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas com registro para negociação; e (ii) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários, a remuneração do formador de mercado será paga pela Administradora ou, se vier a ser permitido pela regulação, pelo Fundo.

10.3. Mensalmente, a partir da data da primeira integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, a Administradora obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

- (i) pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;
- (ii) pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo;
- (iii) pagamento de rendimentos aos Cotistas; e
- (iv) formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

10.3.1. Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, a Administradora aprovará a emissão de novas Cotas, desde que respeitados os limites do Capital Autorizado, ou convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas.

CAPÍTULO XI - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

11.1. No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do distribuidor das Cotas, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do documento de aceitação da Oferta.

11.1.1. Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pela



Administradora sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

11.1.2. O Cotista poderá obter maiores informações, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo na sede da Administradora, bem como em seu endereço na rede mundial de computadores (www.vortex.com.br).

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

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, as informações contidas no item I do artigo 39 da Instrução CVM 472, na forma do Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações contidas no item II do artigo 39 da Instrução CVM 472, na forma do Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - (a) as demonstrações financeiras;
 - (b) o relatório do Auditor Independente; e
 - (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

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



11.2.2. A Administradora deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

11.3. A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da legislação vigente;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso **Erro! Fonte de referência não encontrada.** do item 11.2 acima.

11.3.1. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no caput deste Artigo, enviar as referidas informações à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas 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.

11.3.2. A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas, sendo vedado à Administradora valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas.



11.3.3. Considera-se relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou da Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

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

11.3.4. São exemplos de ato ou fato relevantes:

- (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (iv) o atraso no andamento de obras dos Ativos Imobiliários que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- (vii) a venda ou locação dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;



- (viii) alteração da Administradora;
- (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;
- (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- (xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- (xiii) emissão de Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472.

11.4. A publicação de informações referidas neste Capítulo, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

11.4.1. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no caput, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XII - DOS CONFLITOS DE INTERESSE

12.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, nos termos da Instrução da CVM 472, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO XIII - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

13.1. O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.



13.2. O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas à Administradora.

13.3. As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

13.4. Anualmente, serão contratadas, pela Administradora, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Ativos Imobiliários para atualização de seus valores.

CAPÍTULO XIV - DOS FATORES DE RISCO

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

14.1.1. A rentabilidade das Cotas não coincide necessariamente com a rentabilidade dos Ativos, em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos Ativos Imobiliários.

14.1.2. As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, da Administradora que, em hipótese alguma, pode ser responsabilizado por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

14.1.3. A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento. Sem prejuízo do disposto neste Regulamento e no Informe Anual supracitado, potenciais investidores deverão observar os fatores de risco que venham a ser indicados em documentos de cada Oferta de Cotas de emissão do Fundo.

CAPÍTULO XV - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

15.1. Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.



15.1.1. A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes (“Distribuição de Rendimentos”).

15.1.2. O Fundo poderá, a critério da Administradora, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

15.1.3. Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas em um determinado período, conforme acima disposto, o seu pagamento deverá ser realizado no 12º (décimo segundo) Dia Útil subsequente ao último Dia Útil do término do mês do referido período de apuração.

15.1.4. Farão jus aos rendimentos de que tratam os itens acima, os titulares de Cotas no fechamento do último Dia Útil do término do mês do referido período de apuração.

15.1.5. Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos Financeiros, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

CAPÍTULO XVI - DAS VEDAÇÕES

16.1. É vedado à Administradora, direta ou indiretamente, em nome 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 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;
- IX. Sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor do Ativo Imobiliário;
- 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; e

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

16.1.1. A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pela Administradora, de Ativos imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

16.2. À Administradora é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas.

16.3. A Administradora será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Ativos Imobiliários, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome do Fundo, dos Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

CAPÍTULO XVII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

17.1. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação.

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



17.3. A Administradora não dispõe de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO XVIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. 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.

18.1.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM 472 e demais regulamentações, conforme aplicável.

18.2. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

18.3. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante a Administradora, que cabiam ao de cujus ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

18.4. 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.

São Paulo/SP, 28 de dezembro de 2020.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora

ANEXO III

ATO SOCIETÁRIO QUE APROVA A OFERTA SECUNDÁRIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Secretaria Geral
Conselho Diretor

#PUBLICO

**EXTRATO DA ATA Nº 3064 – REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO DIRETOR
DO DIA 18 DE AGOSTO DE 2020****CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04
NIRE: 53.5.0000038-1**

I – **Data, horário e local:** 18 de agosto de 2020, às 12h35min (doze horas e trinta e cinco minutos), por votação eletrônica.

(...)

III – **Composição:** Senhor PEDRO DUARTE GUIMARÃES, Presidente, e os Senhores Vice-Presidentes ADRIANO ASSIS MATIAS, Vice-Presidente de Tecnologia e Digital, em exercício, conforme Portaria PRESI nº 0948/2020, de 18/08/2020, CELSO LEONARDO DERZIÊ DE JESUS BARBOSA, GABRIEL DUTRA CARDOZO VIEIRA DE GÓES, GILSON COSTA DE SANTANA, Vice-Presidente de Riscos, em exercício, conforme Portaria PRESI nº 0674/2020, de 27/05/2020, GIRLANA GRANJA PEIXOTO, JAIR LUIS MAHL, PAULO HENRIQUE ANGELO SOUZA, RAFAEL DE OLIVEIRA MORAIS, Vice-Presidente de Atacado, em exercício, conforme Portaria PRESI nº 0789/2020, de 03/07/2020, TATIANA THOMÉ DE OLIVEIRA, Vice-Presidente de Governo, em exercício, conforme Portaria PRESI nº 0021/2020, de 03/01/2020, e THAYS CINTRA VIEIRA, Vice-Presidente de Logística e Operações, em exercício, conforme Portaria PRESI nº 649/2020, de 25/05/2020.

(...)

VII – Os membros do Conselho Diretor apreciaram a matéria constante da pauta, conforme a seguir:

(a) Estruturação, coordenação e distribuição de 2 (dois) Fundos de Investimento Imobiliário (FII) constituídos mediante transferência de imóveis de uso e propriedade da CAIXA (...) **Aprovada, por unanimidade** (...)

VIII – **Encerramento:** nada mais havendo a tratar, eu, Karla Cristina Gadelha Apolinário, Secretária Geral, substituta eventual, lavrei a presente Ata, que vai assinada pelo Senhor Presidente e pelos Vice-Presidentes votantes.

Assinaturas: Pedro Duarte Guimarães, Adriano Assis Matias, Celso Leonardo Derziê de Jesus Barbosa, Gabriel Dutra Cardozo Vieira de Góes, Gilson Costa de Santana, Girlana Granja Peixoto, Jair Luis Mahl, Paulo Henrique Angelo Souza, Rafael de Oliveira Morais, Tatiana Thomé de Oliveira, e Thays Cintra Vieira.

ESTE DOCUMENTO É PARTE TRANSCRITA DO ORIGINAL

Brasília, 20 de janeiro de 2021.

KARLA CRISTINA GADELHA APOLINÁRIO
Secretária Geral E.E.

SECRETARIA GERAL
CONSELHO DIRETOR

Público

CERTIDÃO DA ATA Nº 3064 – Resolução do Conselho Diretor Nº 8503/2020, de 18/08/2020

A Secretaria Geral certifica e faz saber que a proposta de estruturação, coordenação e distribuição de 2 (dois) Fundos de Investimento Imobiliário (FII) constituídos mediante transferência de imóveis de uso e propriedade da CAIXA, foi aprovada pelo Conselho Diretor da Caixa Econômica Federal, em sua Reunião Ordinária, realizada em 18/08/2020, conforme consignado na Ata nº 3064, e que foi emitida a Resolução nº 8503/2020, de 18/08/2020, com autorização para que as cotas que não tenham sido efetivamente distribuídas nas ofertas secundárias sejam colocadas à venda em mercado secundário de bolsa de valores.

Brasília, 26 de janeiro de 2021.

KARLA CRISTINA GADELHA APOLINÁRIO
Secretária Geral

ANEXO IV

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ESTUDO DE VIABILIDADE DE
FUNDO DE INVESTIMENTO**

**Elaborado para:
FII CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS**

**Solicitante:
CAIXA**

Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

ÍNDICE

1 - Introdução

2 - Premissas

3 - Viabilidade

4 - Termo de Encerramento

1 - INTRODUÇÃO

O Fundo de Investimento Imobiliário Caixa Imóveis Corporativos, tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição de Ativos Imobiliários para locação aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação ou por meio de Ativos de Renda Fixa.

Fundo	FII CAIXA Imóveis Corporativos
Administrador	VÓRTX Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Custodiante, Controlador e Escriturador das cotas	VÓRTX Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Prazo de Duração	Indeterminado
Objetivo	O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição de Ativos Imobiliários para locação aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação ou por meio de Ativos de Renda Fixa
Taxa de Administração	0,25% ao ano sobre PL ou sobre valor de mercado do Fundo
Distribuição Rendimentos	O Fundo distribuirá rendimentos mensais, se assim houver, no 12º dia útil, aos cotistas com posição no último dia do mês de referência

O Fundo será composto pelos seguintes ativos:

Ativos Imobiliários do Fundo

	Localidade	Locação mensal
Ed. Filial	Brasília / DF	R\$ 1.041.668,00
Ed. Sede Mato Grosso	Cuiabá / MT	R\$ 127.385,00
Ed. Sede Contorno	Belo Horizonte / MG	R\$ 251.400,00
Ed. Horto Florestal	Belo Horizonte / MG	R\$ 81.407,00
Ed. Cascavel	Cascavel / PR	R\$ 142.800,00
Ed. Carlos Gomes	Curitiba / PR	R\$ 363.139,00
Ed. Blumenau	Blumenau / SC	R\$ 111.600,00
Ed. CIOB Caxias do Sul	Caxias do Sul / RS	R\$ 84.600,00
Ed. Novo Hamburgo	Novo Hamburgo / RS	R\$ 79.000,00
Ed. Querência	Porto Alegre / RS	R\$ 511.000,00
		R\$ 2.793.999,00



As principais características de cada ativo, bem como seus aspectos de localização, poderão ser observadas junto aos respectivos laudos de avaliação.

2 - PREMISSAS

A análise do Fundo de Investimento Imobiliário foi efetuada com base em Fluxo de Caixa Descontado, considerando-se horizonte de análise de 10 anos e data base Abril/2021.

Todas as análises foram feitas em Moeda Constante, ou seja, não foram consideradas eventuais projeções inflacionárias.

As análises foram feitas a partir das seguintes premissas:

2.1 Instituição do Fundo:

Aquisição dos ativos: O valor total de Aquisição dos Ativos é de R\$ 380.533.000,00. O Valor Integralizado em moeda corrente é de R\$ 11.917.000,00. O custo total da Emissão é de R\$ 392.450.000,00 e totaliza 3.924.500 cotas.

Emissão Primária	
Valor Imóveis	380.533.000,00
Valor Integralizado em moeda corrente	<u>11.917.000,00</u>
Emissão	392.450.000,00
Valor de cota	100,00
Quantidade de cotas	3.924.500

Despesas da Oferta: As despesas abaixo estão indicadas no prospecto referentes à Oferta, serão arcadas pela Caixa e totalizam R\$ 913.512,87.

Despesas da Oferta	
Assessores Legais	383.770,16
Taxa de Registro na CVM	317.314,36
Taxa de Registro e Distribuição na B3	153.681,82
Taxa de Análise	12.354,69
Taxa de Registro na ANBIMA	14.891,94
Outras Despesas	31.500,00
Total	913.512,97

2.2 Receitas:

A receita do FII será advinda do resultado operacional (Receitas – Despesas Mensais – Reinvestimentos e Obras) dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo fundo.

Ativos Imobiliários do Fundo

	Localidade	Locação mensal
Ed. Filial	Brasília / DF	R\$ 1.041.668,00
Ed. Sede Mato Grosso	Cuiabá / MT	R\$ 127.385,00
Ed. Sede Contorno	Belo Horizonte / MG	R\$ 251.400,00
Ed. Horto Florestal	Belo Horizonte / MG	R\$ 81.407,00
Ed. Cascavel	Cascavel / PR	R\$ 142.800,00
Ed. Carlos Gomes	Curitiba / PR	R\$ 363.139,00
Ed. Blumenau	Blumenau / SC	R\$ 111.600,00
Ed. CICOB Caxias do Sul	Caxias do Sul / RS	R\$ 84.600,00
Ed. Novo Hamburgo	Novo Hamburgo / RS	R\$ 79.000,00
Ed. Querência	Porto Alegre / RS	R\$ 511.000,00
		R\$ 2.793.999,00

2.3 Despesas Mensais:

As despesas mensais totalizam R\$ 91.840,00 conforme tabela abaixo:

Custos Recorrentes (mensais)	
Taxa de Administração mensal	81.760,42
Taxa CVM trimestral (mês)	4.009,85
Taxa listagem B3 anual (mês)	845,26
Taxa ANBIMA bimestral (mês)	482,50
Auditoria anual (mês)	658,33
Laudo anual (mês)	4.083,33
Total das Despesas Mensais	91.840,00

2.4 Reinvestimento e Obras:

O FII será composto por 10 ativos imobiliários sendo que 7 deles passarão por obras, conforme tabela abaixo listando as prioridades e o prazo estimado para execução das mesmas. A execução dessas obras será com o valor destinado ao Reinvestimentos e Obras que correspondem a 5% do Lucro Líquido.

Conforme cronograma abaixo as obras serão iniciadas em abril de 2021 e finalizadas em julho de 2029.

IMÓVEL	OBRA	ESTIMATIVA	ORDEM DE EXECUÇÃO	PRAZO FINANCEIRO (MESES)	CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO
ED. CICOB CAXIAS DO SUL	ACESSIBILIDADE, AVCB, SEGREGAÇÃO	R\$ 600.000,00	1	4,4	ABRIL - AGOSTO / 2021
	ELEVADORES	R\$ 2.125.000,00	11	15,7	DEZEMBRO / 2023 - MARÇO / 2025
ED. CARLOS GOMES	ADEQUAÇÃO CEGAP	R\$ 165.000,00	6	1,2	JULHO - AGOSTO / 2022
	SUBSTITUIÇÃO FORRO	R\$ 540.000,00	12	4,0	ABRIL - JULHO / 2025
	REVITALIZAÇÃO PISO	R\$ 90.000,00	13	0,7	AGOSTO / 2025
	REFORMA COPA E SANITÁRIOS	R\$ 40.000,00	14	0,3	SETEMBRO / 2025
ED. FILIAL	REFORMA AGÊNCIA CLIMATIZAÇÃO	R\$ 869.446,78	9	6,4	MARÇO - SETEMBRO / 2023
	REFORMA DA AGÊNCIA GERAL	R\$ 1.390.334,98	22	10,3	SETEMBRO / 2028 - JULHO / 2029
	INFILTRAÇÃO SUBSOLO	R\$ 580.000,00	8	4,3	OUTUBRO / 2022 - FEVEREIRO / 2023
ED. HORTO FLORESTAL	INFILTRAÇÃO TELHADO, FACHADA E PINTURA EXTERNA	R\$ 155.000,00	7	1,1	SETEMBRO / 2022
	ACESSIBILIDADE AGÊNCIA	R\$ 170.000,00	5	1,3	JUNHO - JULHO / 2022
	RETROFIT ILUMINAÇÃO E FORRO	R\$ 275.000,00	17	2,0	AGOSTO - SETEMBRO / 2026
ED. SEDE MATO GROSSO	RETROFIT FACHADA	R\$ 1.800.000,00	18	13,3	OUTUBRO / 2026 - NOVEMBRO / 2027
	AUDITÓRIO	R\$ 180.000,00	19	1,3	NOVEMBRO - DEZEMBRO / 2027
	ADEQUAÇÃO AVCB	R\$ 500.000,00	2	3,7	AGOSTO - NOVEMBRO / 2021
	RETROFIT CLIMATIZAÇÃO AGÊNCIA	R\$ 400.000,00	15	3,0	SETEMBRO - NOVEMBRO / 2025
ED. SEDE CONTORNO	RETROFIT CLIMATIZAÇÃO ED. SEDE	R\$ 1.000.000,00	16	7,4	DEZEMBRO / 2025 - JULHO / 2026
	SPDA	R\$ 490.000,00	3	3,6	DEZEMBRO / 2021 - MARÇO / 2022
	COBERTURA	R\$ 310.000,00	10	2,3	OUTUBRO - DEZEMBRO / 2023
ED. CASCAVEL	ACESSIBILIDADE FACHADA	R\$ 325.000,00	4	2,4	MARÇO - MAIO / 2022
	CLIMATIZAÇÃO, FORRO, ILUMINAÇÃO EDIFÍCIO	R\$ 500.000,00	20	3,7	JANEIRO - ABRIL / 2028
	CLIMATIZAÇÃO, FORRO, ILUMINAÇÃO, ELÉTRICA AGÊNCIA	R\$ 600.000,00	21	4,4	MAIO - SETEMBRO / 2028

2.5 Reajuste Anual da Receita e das Despesas Mensais:

Conforme contrato de Locação, o Reajuste Anual dos contratos será fixado conforme IGPM ou IPCA, predominando o menor valor.

Para cálculos consideramos como premissa o IPCA conforme boletim Focus (BC) abaixo datado de 25/02/2021 e nos anos subsequentes mantivemos o índice previsto para 2024.

Mediana - Agregado		2021				2022				2023				2024						
	H14	H15	H16	Comp. Semanal*	Resp.**	H14	H15	H16	Comp. Semanal*	Resp.**	H14	H15	H16	Comp. Semanal*	Resp.**	H14	H15	H16	Comp. Semanal*	Resp.**
IPCA (%)	1,53	1,62	1,67	▲ (8)	126	3,30	3,40	3,30	▲ (1)	119	3,25	3,25	3,25	— (33)	97	3,25	3,25	3,25	— (5)	85
IPCA (atualizações últimos 5 dias úteis, %)	1,50	1,65	1,69	▲ (6)	42	3,40	3,40	3,30	▲ (1)	40	3,25	3,25	3,25	— (26)	38	3,00	3,25	3,25	— (1)	2,6
PIB (% de crescimento)	1,30	1,29	1,29	— (1)	73	2,30	2,30	2,30	— (149)	61	2,50	2,50	2,50	— (104)	51	2,30	2,50	2,50	— (51)	5,0
Taxa de câmbio - fim de período (R\$/US\$)	1,01	1,05	1,10	▲ (2)	108	5,00	5,00	5,00	▲ (1)	96	4,86	4,89	4,89	▲ (1)	75	4,80	4,96	5,00	▲ (2)	74
Meta Taxa Selic - fim de período (% a.a.)	1,30	4,00	4,00	— (1)	116	5,00	5,00	5,00	— (5)	108	6,00	6,00	6,00	— (18)	83	6,00	6,00	6,00	— (50)	7,9
IGPM (%)	6,57	6,82	6,86	▲ (8)	79	4,00	4,00	4,00	— (52)	85	3,97	3,74	3,74	— (2)	55	3,50	3,50	3,50	— (6)	5,0
Preços Administrados (%)	4,44	5,10	5,15	▲ (3)	32	3,75	3,86	3,85	▼ (3)	30	3,50	3,50	3,50	— (61)	25	3,50	3,50	3,50	— (12)	2,4
Produção Industrial (% de crescimento)	1,02	1,18	1,30	▼ (1)	13	2,40	2,30	2,30	— (1)	13	2,50	2,51	2,51	▲ (2)	12	2,50	2,50	2,50	— (6)	1,1
Conta Corrente (US\$ bilhões)	-13,66	-14,00	-12,00	▲ (1)	18	-20,85	-21,80	-20,70	▲ (1)	15	-20,20	-22,50	-20,80	▲ (2)	10	-16,74	-17,00	-11,50	▲ (1)	9
Balança Comercial (US\$ bilhões)	11,00	14,00	13,30	▼ (2)	20	49,70	50,00	50,00	— (1)	16	45,00	52,50	52,00	▲ (6)	10	41,00	31,00	40,00	▲ (4)	9
Investimento Direto no País (US\$ bilhões)	64,00	64,00	64,00	▼ (1)	17	70,00	70,00	66,00	▼ (3)	14	69,00	69,00	70,00	▼ (1)	10	72,50	70,00	72,10	▼ (1)	9
Dívida Líquida Setor Público (% do PIB)	84,45	84,00	84,35	▲ (2)	18	85,00	85,45	85,65	▲ (2)	18	88,25	87,80	87,60	▼ (3)	16	78,90	78,30	78,20	— (1)	12
Resultado Primário (% do PIB)	-2,75	-2,00	-2,00	— (1)	21	-2,00	-2,00	-2,00	— (1)	19	-1,50	-1,40	-1,45	▼ (1)	16	-0,85	-0,95	-1,00	▼ (1)	15
Resultado Nominal (% do PIB)	-6,85	-7,00	-7,00	— (3)	16	-6,40	-6,60	-6,60	— (1)	14	-6,20	-6,30	-6,50	— (1)	11	-5,55	-6,40	-6,40	— (1)	9

* Compostas por: IPCA (atualizações últimos 5 dias úteis, %), PIB (% de crescimento), Taxa de câmbio - fim de período (R\$/US\$), Meta Taxa Selic - fim de período (% a.a.)

** Responsabilidade da Mediana - Agregado de Mercado de referência, expressam o número de semanas em que varia o cenário o último comparativo ** Número de semanas em que varia o cenário

3 - VIABILIDADE

A seguir, a simulação financeira mensal do FII, iniciando em abril de 2021 e finalizando em março de 2031 ao longo de 120 meses ou 10 anos:

	abr-21	mai-21	jun-21	jul-21	ago-21	set-21	out-21	nov-21	dez-21
Valor dos Imóveis e Custos da 1ª Emissão	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000
Valor dos Imóveis	390.533.000	390.533.000	390.533.000	390.533.000	390.533.000	390.533.000	390.533.000	390.533.000	390.533.000
Valor integralizado em moeda corrente	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000
Valor Bruto	402.367.000	402.367.000	402.367.000	402.367.000	402.367.000	402.367.000	402.367.000	402.367.000	402.367.000
Valor Líquido	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000
Aluguel dos Imóveis	2.793.999,00	2.793.999,00	2.793.999,00	2.793.999,00	2.793.999,00	2.793.999,00	2.793.999,00	2.793.999,00	2.793.999,00
Aluguel/Vendas	0,71%	0,71%	0,71%	0,71%	0,71%	0,71%	0,71%	0,71%	0,71%
Receita Bruta	2.793.999	2.793.999	2.793.999	2.793.999	2.793.999	2.793.999	2.793.999	2.793.999	2.793.999
Aluguel dos Imóveis	2.793.999	2.793.999	2.793.999	2.793.999	2.793.999	2.793.999	2.793.999	2.793.999	2.793.999
Deduções sobre receita	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Outras Despesas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita Líquida	2.793.999	2.793.999	2.793.999	2.793.999	2.793.999	2.793.999	2.793.999	2.793.999	2.793.999
Despesa Mensal	91.840	91.840	91.840	91.840	91.840	91.840	91.840	91.840	91.840
Taxa de Administração Mensal	81.760	81.760	81.760	81.760	81.760	81.760	81.760	81.760	81.760
Taxa CVM Trimestral (Valor mensal)	4.010	4.010	4.010	4.010	4.010	4.010	4.010	4.010	4.010
Taxa Iatigam B3 Anual (Valor mensal)	845	845	845	845	845	845	845	845	845
Taxa ANSIMA Bimestral (mes)	483	483	483	483	483	483	483	483	483
Auditoria anual (Valor mensal)	658	658	658	658	658	658	658	658	658
Laudô Anual (Valor mensal)	4.083	4.083	4.083	4.083	4.083	4.083	4.083	4.083	4.083
Outras despesas	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lucro Líquido	2.702.159	2.702.159	2.702.159	2.702.159	2.702.159	2.702.159	2.702.159	2.702.159	2.702.159
Reinvestimentos e Obras (6% do Líquido)	135.108	135.108	135.108	135.108	135.108	135.108	135.108	135.108	135.108
Valor destinado a obras (mensal)	135.108	135.108	135.108	135.108	135.108	135.108	135.108	135.108	135.108
Fluxo de caixa livre	2.567.051	2.567.051	2.567.051	2.567.051	2.567.051	2.567.051	2.567.051	2.567.051	2.567.051
Quantidade de Cotas	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500
Valor a Distribuir por cota	0,654	0,654	0,654	0,654	0,654	0,654	0,654	0,654	0,654
Valor de Venda da Cota	102,890	102,890	102,890	102,890	102,890	102,890	102,890	102,890	102,890
Yield Mensal do Investidor	0,638%	0,638%	0,638%	0,638%	0,638%	0,638%	0,638%	0,638%	0,638%
Obras que serão Realizadas - Numeração	1 a 2	2	2	2	2	2	2	2	3



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

	Jan-22	fev-22	mar-22	abr-22	maio-22	Jun-22	Jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	Jan-23	fev-23	mar-23
392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000
380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000
11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
2.793.999	2.793.999	2.793.999	2.891.789	2.891.789	2.891.789	2.891.789	2.891.789	2.891.789	2.891.789	2.891.789	2.891.789	2.891.789	2.891.789	2.891.789	2.891.789
0,71%	0,71%	0,71%	0,74%	0,74%	0,74%	0,74%	0,74%	0,74%	0,74%	0,74%	0,74%	0,74%	0,74%	0,74%	0,74%
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.793.999	2.793.999	2.793.999	2.891.789	2.891.789	2.891.789	2.891.789	2.891.789	2.891.789	2.891.789	2.891.789	2.891.789	2.891.789	2.891.789	2.891.789	2.891.789
91.840	91.840	91.840	95.031	95.031	95.031	95.031	95.031	95.031	95.031	95.031	95.031	95.031	95.031	95.031	95.031
81.760	81.760	81.760	84.622	84.622	84.622	84.622	84.622	84.622	84.622	84.622	84.622	84.622	84.622	84.622	84.622
4.010	4.010	4.010	4.150	4.150	4.150	4.150	4.150	4.150	4.150	4.150	4.150	4.150	4.150	4.150	4.150
845	845	845	875	875	875	875	875	875	875	875	875	875	875	875	875
463	463	463	469	469	469	469	469	469	469	469	469	469	469	469	469
658	658	658	661	661	661	661	661	661	661	661	661	661	661	661	661
4.063	4.063	4.063	4.226	4.226	4.226	4.226	4.226	4.226	4.226	4.226	4.226	4.226	4.226	4.226	4.226
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.702.159	2.702.159	2.702.159	2.796.758	2.796.758	2.796.758	2.796.758	2.796.758	2.796.758	2.796.758	2.796.758	2.796.758	2.796.758	2.796.758	2.796.758	2.796.758
135.108	135.108	135.108	139.838	139.838	139.838	139.838	139.838	139.838	139.838	139.838	139.838	139.838	139.838	139.838	139.838
135.108	135.108	135.108	139.838	139.838	139.838	139.838	139.838	139.838	139.838	139.838	139.838	139.838	139.838	139.838	139.838
2.967.051	2.967.051	2.967.051	2.656.920	2.656.920	2.656.920	2.656.920	2.656.920	2.656.920	2.656.920	2.656.920	2.656.920	2.656.920	2.656.920	2.656.920	2.656.920
3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500
0.654	0.654	0.654	0.677	0.677	0.677	0.677	0.677	0.677	0.677	0.677	0.677	0.677	0.677	0.677	0.677
102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890
0,635%	0,635%	0,635%	0,659%	0,659%	0,659%	0,659%	0,659%	0,659%	0,659%	0,659%	0,659%	0,659%	0,659%	0,659%	0,659%

Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
 Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
 compassavaliacoes.com.br

	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24
392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000
380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000
11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
2.985.772,11	2.985.772,11	2.985.772,11	2.985.772,11	2.985.772,11	2.985.772,11	2.985.772,11	2.985.772,11	2.985.772,11	2.985.772,11	2.985.772,11	2.985.772,11	2.985.772,11	3.082.810,70	3.082.810,70	3.082.810,70
0,76%	0,76%	0,76%	0,76%	0,76%	0,76%	0,76%	0,76%	0,76%	0,76%	0,76%	0,76%	0,76%	0,79%	0,79%	0,79%
2.985.772	2.985.772	2.985.772	2.985.772	2.985.772	2.985.772	2.985.772	2.985.772	2.985.772	2.985.772	2.985.772	2.985.772	2.985.772	3.082.810	3.082.810	3.082.810
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.985.772	2.985.772	2.985.772	2.985.772	2.985.772	2.985.772	2.985.772	2.985.772	2.985.772	2.985.772	2.985.772	2.985.772	2.985.772	3.082.810	3.082.810	3.082.810
98.120	98.120	98.143	98.143	98.143	98.143	98.143	98.143	98.143	98.143	98.143	98.143	98.143	101.308	101.308	101.333
87.372	87.372	87.372	87.372	87.372	87.372	87.372	87.372	87.372	87.372	87.372	87.372	87.372	90.212	90.212	90.212
4.265	4.265	4.285	4.285	4.285	4.285	4.285	4.285	4.285	4.285	4.285	4.285	4.285	4.424	4.424	4.424
903	903	903	903	903	903	903	903	903	903	903	903	903	933	933	933
516	516	516	516	516	516	516	516	516	516	516	516	516	532	532	532
4.364	4.364	4.364	4.364	4.364	4.364	4.364	4.364	4.364	4.364	4.364	4.364	4.364	4.505	4.505	4.505
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.887.653	2.887.653	2.887.629	2.887.629	2.887.629	2.887.629	2.887.629	2.887.629	2.887.629	2.887.629	2.887.629	2.887.629	2.887.629	2.981.501	2.981.501	2.981.477
144.383	144.383	144.381	144.381	144.381	144.381	144.381	144.381	144.381	144.381	144.381	144.381	144.381	149.075	149.075	149.074
144.383	144.383	144.381	144.381	144.381	144.381	144.381	144.381	144.381	144.381	144.381	144.381	144.381	149.075	149.075	149.074
2.743.270	2.743.270	2.743.247	2.743.247	2.743.247	2.743.247	2.743.247	2.743.247	2.743.247	2.743.247	2.743.247	2.743.247	2.743.247	2.832.428	2.832.428	2.832.403
3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500
0,69%	0,69%	0,69%	0,69%	0,69%	0,69%	0,69%	0,69%	0,69%	0,69%	0,69%	0,69%	0,69%	0,72%	0,72%	0,72%
140,480	140,480	140,480	140,480	140,480	140,480	140,480	140,480	140,480	140,480	140,480	140,480	140,480	142,440	142,440	142,440
0,679%	0,679%	0,679%	0,679%	0,679%	0,679%	0,679%	0,679%	0,679%	0,679%	0,679%	0,679%	0,679%	0,701%	0,701%	0,701%



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
 Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
 compassavaliacoes.com.br

	Jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	Jan-25	fev-25	mar-25	abr-25	mai-25	Jun-25	Jul-25	ago-25	set-25
3.082.810	3.082.810	3.082.810	3.082.810	3.082.810	3.082.810	3.082.810	3.082.810	3.082.810	3.082.810	3.082.810	3.082.810	3.082.810	3.082.810	3.082.810	3.082.810
3.082.810	3.082.810	3.082.810	3.082.810	3.082.810	3.082.810	3.082.810	3.082.810	3.082.810	3.082.810	3.082.810	3.082.810	3.082.810	3.082.810	3.082.810	3.082.810
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
3.082.809,70	3.082.809,70	3.082.809,70	3.082.809,70	3.082.809,70	3.082.809,70	3.082.809,70	3.082.809,70	3.082.809,70	3.082.809,70	3.183.001,02	3.183.001,02	3.183.001,02	3.183.001,02	3.183.001,02	3.183.001,02
0,79%	0,79%	0,79%	0,79%	0,79%	0,79%	0,79%	0,79%	0,79%	0,79%	0,81%	0,81%	0,81%	0,81%	0,81%	0,81%
386.533.000	386.533.000	386.533.000	386.533.000	386.533.000	386.533.000	386.533.000	386.533.000	386.533.000	386.533.000	386.533.000	386.533.000	386.533.000	386.533.000	386.533.000	386.533.000
11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000
3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500
0,722	0,722	0,722	0,722	0,722	0,722	0,722	0,722	0,745	0,745	0,745	0,745	0,745	0,745	0,745	0,745
102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890
0,701%	0,701%	0,701%	0,701%	0,701%	0,701%	0,701%	0,701%	0,724%	0,724%	0,724%	0,724%	0,724%	0,724%	0,724%	0,724%
2.832.403	2.832.403	2.832.403	2.832.403	2.832.403	2.832.403	2.832.403	2.832.403	2.924.480	2.924.480	2.924.480	2.924.480	2.924.480	2.924.480	2.924.480	2.924.480
149.074	149.074	149.074	149.074	149.074	149.074	149.074	149.074	153.920	153.920	153.920	153.919	153.919	153.919	153.919	153.919
2.981.477	2.981.477	2.981.477	2.981.477	2.981.477	2.981.477	2.981.477	2.981.477	3.078.400	3.078.400	3.078.400	3.078.375	3.078.375	3.078.375	3.078.375	3.078.375
101.333	101.333	101.333	101.333	101.333	101.333	101.333	101.333	104.626	104.601	104.601	104.626	104.626	104.626	104.626	104.626
90.212	90.212	90.212	90.212	90.212	90.212	90.212	90.212	93.144	93.144	93.144	93.144	93.144	93.144	93.144	93.144
4.424	4.424	4.424	4.424	4.424	4.424	4.424	4.424	4.568	4.568	4.568	4.568	4.568	4.568	4.568	4.568
933	933	933	933	933	933	933	933	963	963	963	963	963	963	963	963
532	532	532	532	532	532	532	532	550	550	550	550	550	550	550	550
726	726	726	726	726	726	726	726	725	725	725	750	750	750	750	750
4.505	4.505	4.505	4.505	4.505	4.505	4.505	4.505	4.652	4.652	4.652	4.652	4.652	4.652	4.652	4.652
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



	01/13	01/14	02/14	03/14	04/14	05/14	06/14	07/14	08/14	09/14	10/14	11/14	12/14
	382.450,00	382.450,00	382.450,00	382.450,00	382.450,00	382.450,00	382.450,00	382.450,00	382.450,00	382.450,00	382.450,00	382.450,00	382.450,00
	380.533,000	380.533,000	380.533,000	380.533,000	380.533,000	380.533,000	380.533,000	380.533,000	380.533,000	380.533,000	380.533,000	380.533,000	380.533,000
	11.917,000	11.917,000	11.917,000	11.917,000	11.917,000	11.917,000	11.917,000	11.917,000	11.917,000	11.917,000	11.917,000	11.917,000	11.917,000
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	3.183.001,02	3.183.001,02	3.183.001,02	3.183.001,02	3.183.001,02	3.183.001,02	3.183.001,02	3.183.001,02	3.183.001,02	3.183.001,02	3.183.001,02	3.183.001,02	3.183.001,02
	0,81%	0,81%	0,81%	0,81%	0,81%	0,81%	0,81%	0,81%	0,81%	0,81%	0,81%	0,81%	0,81%
	3.183.001	3.183.001	3.183.001	3.183.001	3.183.001	3.183.001	3.183.001	3.183.001	3.183.001	3.183.001	3.183.001	3.183.001	3.183.001
	3.183.001	3.183.001	3.183.001	3.183.001	3.183.001	3.183.001	3.183.001	3.183.001	3.183.001	3.183.001	3.183.001	3.183.001	3.183.001
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	104.626	104.626	104.626	104.626	104.626	104.626	108.000	108.000	108.000	108.027	108.027	108.027	108.027
	93.144	93.144	93.144	93.144	93.144	93.144	96.171	96.171	96.171	96.171	96.171	96.171	96.171
	4.568	4.568	4.568	4.568	4.568	4.717	4.717	4.717	4.717	4.717	4.717	4.717	4.717
	963	963	963	963	963	963	963	963	963	963	963	963	963
	550	550	550	550	550	550	558	558	558	558	558	558	558
	750	750	750	750	750	750	774	774	774	774	774	774	774
	4.652	4.652	4.652	4.652	4.652	4.652	4.803	4.803	4.803	4.803	4.803	4.803	4.803
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	3.078.375	3.078.375	3.078.375	3.078.375	3.078.375	3.078.375	3.178.448	3.178.448	3.178.422	3.178.422	3.178.422	3.178.422	3.178.422
	153.919	153.919	153.919	153.919	153.919	153.919	158.922	158.922	158.921	158.921	158.921	158.921	158.921
	0,74%	0,74%	0,74%	0,74%	0,74%	0,74%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%	0,78%
	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890
	0,724%	0,724%	0,724%	0,724%	0,724%	0,724%	0,746%	0,746%	0,746%	0,746%	0,746%	0,746%	0,746%
	2.924.456	2.924.456	2.924.456	2.924.456	2.924.456	2.924.456	3.019.526	3.019.526	3.019.501	3.019.501	3.019.501	3.019.501	3.019.501
	15	15	16	16	16	16	16	16	17	17	18	18	18



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

	Jan-27	Feb-27	Mar-27	Abr-27	Mai-27	Jun-27	Jul-27	Ago-27	Sep-27	Out-27	Nov-27	Dez-27	Jan-28	Fev-28	Mar-28
3.286.449	3.286.449	3.286.449	3.286.449	3.286.449	3.286.449	3.286.449	3.286.449	3.286.449	3.286.449	3.286.449	3.286.449	3.286.449	3.286.449	3.286.449	3.286.449
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
0,84%	0,84%	0,84%	0,84%	0,84%	0,84%	0,84%	0,84%	0,84%	0,84%	0,84%	0,84%	0,84%	0,84%	0,84%	0,84%
3.286.448,55	3.286.448,55	3.286.448,55	3.286.448,55	3.286.448,55	3.286.448,55	3.286.448,55	3.286.448,55	3.286.448,55	3.286.448,55	3.286.448,55	3.286.448,55	3.286.448,55	3.286.448,55	3.286.448,55	3.286.448,55
3.286.449	3.286.449	3.286.449	3.286.449	3.286.449	3.286.449	3.286.449	3.286.449	3.286.449	3.286.449	3.286.449	3.286.449	3.286.449	3.286.449	3.286.449	3.286.449
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
108.027	108.027	108.027	108.027	108.027	108.027	108.027	108.027	108.027	108.027	108.027	108.027	108.027	108.027	108.027	108.027
96.311	96.311	96.311	96.311	96.311	96.311	96.311	96.311	96.311	96.311	96.311	96.311	96.311	96.311	96.311	96.311
4.717	4.717	4.717	4.717	4.717	4.717	4.717	4.717	4.717	4.717	4.717	4.717	4.717	4.717	4.717	4.717
994	994	994	994	994	994	994	994	994	994	994	994	994	994	994	994
588	588	588	588	588	588	588	588	588	588	588	588	588	588	588	588
774	774	774	774	774	774	774	774	774	774	774	774	774	774	774	774
4.803	4.803	4.803	4.803	4.803	4.803	4.803	4.803	4.803	4.803	4.803	4.803	4.803	4.803	4.803	4.803
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.178.422	3.178.422	3.178.422	3.178.422	3.178.422	3.178.422	3.178.422	3.178.422	3.178.422	3.178.422	3.178.422	3.178.422	3.178.422	3.178.422	3.178.422	3.178.422
158.921	158.921	158.921	158.921	158.921	158.921	158.921	158.921	158.921	158.921	158.921	158.921	158.921	158.921	158.921	158.921
158.921	158.921	158.921	158.921	158.921	158.921	158.921	158.921	158.921	158.921	158.921	158.921	158.921	158.921	158.921	158.921
3.019.501	3.019.501	3.019.501	3.019.501	3.019.501	3.019.501	3.019.501	3.019.501	3.019.501	3.019.501	3.019.501	3.019.501	3.019.501	3.019.501	3.019.501	3.019.501
3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500
0,789	0,789	0,789	0,789	0,789	0,789	0,789	0,789	0,789	0,789	0,789	0,789	0,789	0,789	0,789	0,789
102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890
0,748%	0,748%	0,748%	0,748%	0,748%	0,748%	0,748%	0,748%	0,748%	0,748%	0,748%	0,748%	0,748%	0,748%	0,748%	0,748%



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
 Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
 compassavaliacoes.com.br

	abr-28	mai-28	jun-28	jul-28	ago-28	set-28	out-28	nov-28	dez-28	jan-29	fev-29	mar-29	abr-29	mai-29	jun-29
392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000
380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000
11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
3.503.539.01	3.503.539.01	3.503.539.01	3.503.539.01	3.503.539.01	3.503.539.01	3.503.539.01	3.503.539.01	3.503.539.01	3.503.539.01	3.503.539.01	3.503.539.01	3.503.539.01	3.617.404.03	3.617.404.03	3.617.404.03
0,89%	0,89%	0,89%	0,89%	0,89%	0,89%	0,89%	0,89%	0,89%	0,89%	0,89%	0,89%	0,89%	0,92%	0,92%	0,92%
3.503.539	3.503.539	3.503.539	3.503.539	3.503.539	3.503.539	3.503.539	3.503.539	3.503.539	3.503.539	3.503.539	3.503.539	3.503.539	3.617.404	3.617.404	3.617.404
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
115.135	115.135	115.163	115.163	115.163	115.163	115.163	115.163	115.163	115.163	115.163	115.163	115.163	118.876	118.876	118.905
102.524	102.524	102.524	102.524	102.524	102.524	102.524	102.524	102.524	102.524	102.524	102.524	102.524	105.656	105.656	105.656
5.028	5.028	5.028	5.028	5.028	5.028	5.028	5.028	5.028	5.028	5.028	5.028	5.192	5.192	5.192	5.192
1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.060	1.064	1.064	1.064	1.064
605	605	605	605	605	605	605	605	605	605	605	605	625	625	625	625
605	605	605	605	605	605	605	605	605	605	605	605	605	625	625	625
5.120	5.120	5.120	5.120	5.120	5.120	5.120	5.120	5.120	5.120	5.120	5.120	5.287	5.287	5.287	5.287
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.388.304	3.388.304	3.388.376	3.388.376	3.388.376	3.388.376	3.388.376	3.388.376	3.388.376	3.388.376	3.388.376	3.388.376	3.388.376	3.488.528	3.488.528	3.488.499
169.420	169.420	169.419	169.419	169.419	169.419	169.419	169.419	169.419	169.419	169.419	169.419	169.419	174.926	174.926	174.925
3.218.984	3.218.984	3.218.958	3.218.958	3.218.958	3.218.958	3.218.958	3.218.958	3.218.958	3.218.958	3.218.958	3.218.958	3.218.958	3.323.801	3.323.801	3.323.574
3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500
0,820	0,820	0,820	0,820	0,820	0,820	0,820	0,820	0,820	0,820	0,820	0,820	0,820	0,847	0,847	0,847
14,850	14,850	14,850	14,850	14,850	14,850	14,850	14,850	14,850	14,850	14,850	14,850	14,850	14,850	14,850	14,850
0,797%	0,797%	0,797%	0,797%	0,797%	0,797%	0,797%	0,797%	0,797%	0,797%	0,797%	0,797%	0,797%	0,823%	0,823%	0,823%

	Jul-29	Ago-29	Set-29	Out-29	Nov-29	Dez-29	Jan-30	Fev-30	Mar-30	Abr-30	Mai-30	Jun-30	Jul-30	Ago-30	Set-30
389.480.000	389.480.000	389.480.000	389.480.000	389.480.000	389.480.000	389.480.000	389.480.000	389.480.000	389.480.000	389.480.000	389.480.000	389.480.000	389.480.000	389.480.000	389.480.000
380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000
11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
3.617.404,03	3.617.404,03	3.617.404,03	3.617.404,03	3.617.404,03	3.617.404,03	3.617.404,03	3.617.404,03	3.617.404,03	3.617.404,03	3.734.989,66	3.734.989,66	3.734.989,66	3.734.989,66	3.734.989,66	3.734.989,66
0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,92%	0,95%	0,95%	0,95%	0,95%	0,95%	0,95%
3.617.404	3.617.404	3.617.404	3.617.404	3.617.404	3.617.404	3.617.404	3.617.404	3.617.404	3.617.404	3.734.970	3.734.970	3.734.970	3.734.970	3.734.970	3.734.970
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
118.905	118.905	118.905	118.905	118.905	118.905	118.905	118.905	118.905	118.905	122.740	122.740	122.770	122.770	122.770	122.770
105.856	105.856	105.856	105.856	105.856	105.856	105.856	105.856	105.856	105.856	109.286	109.286	109.286	109.286	109.286	109.286
5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.192	5.380	5.380	5.380	5.380	5.380	5.380
1.094	1.094	1.094	1.094	1.094	1.094	1.094	1.094	1.094	1.130	1.130	1.130	1.130	1.130	1.130	1.130
625	625	625	625	625	625	625	625	625	645	645	645	645	645	645	645
852	852	852	852	852	852	852	852	852	880	880	880	880	880	880	880
5.287	5.287	5.287	5.287	5.287	5.287	5.287	5.287	5.287	5.459	5.459	5.459	5.459	5.459	5.459	5.459
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.498.499	3.498.499	3.498.499	3.498.499	3.498.499	3.498.499	3.498.499	3.498.499	3.498.499	3.498.499	3.612.230	3.612.230	3.612.200	3.612.200	3.612.200	3.612.200
174.925	174.925	174.925	174.925	174.925	174.925	174.925	174.925	174.925	174.925	180.611	180.611	180.610	180.610	180.610	180.610
174.925	174.925	174.925	174.925	174.925	174.925	174.925	174.925	174.925	174.925	180.611	180.611	180.610	180.610	180.610	180.610
3.323.574	3.323.574	3.323.574	3.323.574	3.323.574	3.323.574	3.323.574	3.323.574	3.323.574	3.431.618	3.431.618	3.431.590	3.431.590	3.431.590	3.431.590	3.431.590
3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500
0,847	0,847	0,847	0,847	0,847	0,847	0,847	0,847	0,847	0,874	0,874	0,874	0,874	0,874	0,874	0,874
102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890	102.890
0,823%	0,823%	0,823%	0,823%	0,823%	0,823%	0,823%	0,823%	0,823%	0,850%	0,850%	0,850%	0,850%	0,850%	0,850%	0,850%



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
 Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
 compassavaliacoes.com.br

	out-30	nov-30	dez-30	jan-31	fev-31	mar-31
	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000	392.450.000
	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000	380.533.000
	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000	11.917.000
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	3.734.970,66	3.734.970,66	3.734.970,66	3.734.970,66	3.734.970,66	3.734.970,66
	0,95%	0,95%	0,95%	0,95%	0,95%	0,95%
3.734.970	3.734.970	3.734.970	3.734.970	3.734.970	3.734.970	3.734.970
3.734.970	3.734.970	3.734.970	3.734.970	3.734.970	3.734.970	3.734.970
	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
3.734.970	3.734.970	3.734.970	3.734.970	3.734.970	3.734.970	3.734.970
122.770	122.770	122.770	122.770	122.770	122.770	122.770
109.296	109.296	109.296	109.296	109.296	109.296	109.296
5.360	5.360	5.360	5.360	5.360	5.360	5.360
1.130	1.130	1.130	1.130	1.130	1.130	1.130
645	645	645	645	645	645	645
5.459	5.459	5.459	5.459	5.459	5.459	5.459
0	0	0	0	0	0	0
3.612.200	3.612.200	3.612.200	3.612.200	3.612.200	3.612.200	3.612.200
180.610	180.610	180.610	180.610	180.610	180.610	180.610
180.610	180.610	180.610	180.610	180.610	180.610	180.610
3.431.590	3.431.590	3.431.590	3.431.590	3.431.590	3.431.590	3.431.590
3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500	3.924.500
0,874	0,874	0,874	0,874	0,874	0,874	0,874
102.690	102.690	102.690	102.690	102.690	102.690	102.690
0,959%	0,959%	0,959%	0,959%	0,959%	0,959%	0,959%



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
 Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
 compassavaliacoes.com.br

No fluxo apresentado acima podemos verificar o Valor Distribuído por Cotas, considerando 3.924.500 cotas.

As cotas serão comercializadas por R\$ 102,89 (Cento e dois reais e oitenta e nove centavos).

Conforme o fluxo acima o valor inicial a distribuir por cota é R\$ 0,654 e o final de R\$ 0,874.

Ano	Valor a distribuir por cota (R\$)
2021	0,654
2022	0,677
2023	0,699
2024	0,722
2025	0,745
2026	0,769
2027	0,794
2028	0,820
2029	0,847
2030	0,874

Calculamos também o Yield Mensal do Investidor que inicia em 0,636% e finaliza em 0,850%.

Ano	Yield Mensal (%)
2021	0,636
2022	0,658
2023	0,679
2024	0,701
2025	0,724
2026	0,748
2027	0,772
2028	0,797
2029	0,823
2030	0,850

4 - TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento dos profissionais responsáveis.

A Compass Avaliações Imobiliárias não possui ou mantém qualquer relação de trabalho ou de subordinação com os Solicitantes do trabalho e não possui nenhuma cota no respectivo Fundo Imobiliário.

Este laudo é composto por 19 (dezenove) folhas.

São Paulo, Fevereiro de 2021



ARQ. ANA MARIA F. COOKE
CAU: A40301-6



ENG. ROSANGELA C. F. COOKE
CREA: 060046959-2

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

DECLARAÇÃO COORDENADOR LÍDER (ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

A **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, regendo-se por seu Estatuto Social, aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 14 de dezembro de 2017, arquivado no Registro do Comércio, sob o número n.º 1018255 em 23 de fevereiro de 2018, e alterado pelas seguintes Assembleias Gerais e seus respectivos registros: de 19 de janeiro de 2018 (1016518 em 16 de fevereiro de 2018); de 16 de julho de 2018 (1096696 em 03 de setembro de 2018); de 29 de abril de 2019 (1299017 em 13 de agosto 2019), de 17 de dezembro de 2019 (1372586 em 27 de março de 2020) e de 23 de abril de 2020 (1384051 em 20 de maio de 2020), inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o n.º 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de instituição financeira intermediária líder (“Coordenador Líder”) da oferta pública de distribuição secundária de cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 38.658.984/0001-75 (“Fundo”), administrado pela **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários (“Administradora”), de 3.924.500 (três milhões, novecentas e vinte e quatro mil e quinhentas) cotas, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, de emissão do Fundo (“Cotas”) e de titularidade da Caixa Econômica Federal, todas ofertadas pelo valor unitário de R\$ 102,89 (cento e dois reais e oitenta e nove centavos), totalizando o volume de até R\$ 403.791.805,00 (quatrocentos e três milhões, setecentos e noventa e um mil, oitocentos e cinco reais) (“Oferta” e “Volume Total da Oferta”), nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e da Instrução da CVM 472, conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que:

- (i) o Fundo e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (ii) foram disponibilizados pelo Fundo e pela a Administradora os documentos que consideram relevantes para a Oferta;
- (iii) além dos documentos a que se refere o item (ii) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo e à Administradora;

- (iv) a Administradora confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise do Coordenador Líder e de seu assessor legal, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;
- (v) a Administradora, em conjunto com o Coordenador Líder, participou da elaboração do prospecto preliminar da Oferta (“Prospecto”), diretamente e por meio dos seus respectivos assessores legais; e
- (vi) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do estudo de viabilidade do Fundo elaborado pela **COMPASS CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA EIRELI**, sociedade com sede na Cidade de São Carlos, Estado de São Paulo, na Rua Quinze de Novembro, n.º 2378, 11º andar, conjunto 111, CEP 13560-241, inscrita sob o CNPJ/ME sob o n.º 24.986.198/0001-92 (“Estudo de Viabilidade”), que integram o Prospecto, inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, respondendo pela falta de diligência ou omissão.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto contém, na sua data de disponibilização, e conterà, em cada data de atualização, as informações relevantes 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, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo/SP, 4 de março de 2021.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Coordenador Líder

GUSTAVO DE MORAES
FERNANDES:25231475807
807

Assinado de forma digital por
GUSTAVO DE MORAES
FERNANDES:25231475807
Dados: 2021.03.04 15:21:24
-03'00'

NELSON DE ALMEIDA
GOMES
CARDIM:12903886873

Assinado de forma digital por
NELSON DE ALMEIDA GOMES
CARDIM:12903886873
Dados: 2021.03.04 15:55:42 -03'00'

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

ANEXO VI

DECLARAÇÃO OFERTANTE (ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO OFERTANTE
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

A **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira constituída nos termos do Decreto-Lei n.º 759 de 12 de agosto 1969, sob a forma de empresa pública vinculada ao Ministério da Economia, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, regendo-se por seu Estatuto Social, aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 14 de dezembro de 2017, arquivado no Registro do Comércio, sob o número n.º 1018255 em 23 de fevereiro de 2018, e alterado pelas seguintes Assembleias Gerais e seus respectivos registros: de 19 de janeiro de 2018 (1016518 em 16 de fevereiro de 2018); de 16 de julho de 2018 (1096696 em 03 de setembro de 2018); de 29 de abril de 2019 (1299017 em 13 de agosto 2019), de 17 de dezembro de 2019 (1372586 em 27 de março de 2020) e de 23 de abril de 2020 (1384051 em 20 de maio de 2020), inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o n.º 00.360.305/0001-04, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, 21º andar, CEP 70070-140, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de ofertante (“Ofertante”), no âmbito da oferta pública de distribuição secundária de cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 38.658.984/0001-75 (“Fundo” e “Oferta”, respectivamente), administrado pela **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários (“Administradora”), no âmbito da Oferta, conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), declara que:

- (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência de todos os documentos e das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição;
- (ii) o prospecto preliminar da Oferta (“Prospecto”) contém, na sua data de disponibilização, e conterà, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (iii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução CVM 472; e

- (iv) as informações contidas no Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, conforme o disposto no artigo 56 da Instrução CVM 400 e no item 2.4 do Anexo III da Instrução CVM 400.

Brasília, 5 de março de 2021.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Ofertante

SAMUEL
CRESPI:8025106
4034

Assinado de forma digital
por SAMUEL
CRESPI:80251064034
Dados: 2021.03.05
15:05:26 -03'00'

Nome: SAMUEL CRESPI

Cargo: Diretor Executivo Negócios de Atacado,
respondendo cumulativamente pela DE Rede
de Atacado e Mercado de Capitais, nos termos
da Portaria PRESI 1317/20

ANEXO VII

DECLARAÇÃO ADMINISTRADORA (ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400)

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários (“Administradora”), neste ato representada na forma de seu contrato social, na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 38.658.984/0001-75 (“Fundo”), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição secundária de 3.924.500 (três milhões, novecentas e vinte e quatro mil e quinhentas) cotas, nominativas e escriturais, em classe e série únicas, de emissão do Fundo (“Cotas”) e de titularidade da Caixa Econômica Federal, todas ofertadas pelo valor unitário de R\$ 102,89 (cento e dois reais e oitenta e nove centavos), totalizando o volume de até R\$ 403.791.805,00 (quatrocentos e três milhões, setecentos e noventa e um mil, oitocentos e cinco reais) (“Oferta” e “Volume Total da Oferta”), nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e da Instrução da CVM 472, conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução CVM 400, declara que:

- (i) o prospecto preliminar da Oferta (“Prospecto”) contém, na data de sua disponibilização, e conterà, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, 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;
- (ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; e
- (iii) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 4 de março de 2021.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ARIANE DE CARVALHO
SALGADO VERRONE
IANNARELLI:40532576896

Assinado de forma digital por
ARIANE DE CARVALHO SALGADO VERRONE
IANNARELLI:40532576896
Dados: 2021.03.04 10:43:25 -03'00'

Administradora

VICTOR OROSCO
BORGES:37239537862

Assinado de forma digital por
VICTOR OROSCO
BORGES:37239537862
Dados: 2021.03.04 10:54:07 -03'00'

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

<p>ENDEREÇO</p> <p>FOTO PRINCIPAL</p>	<p>RUA SETE DE SETEMBRO, Nº 1.314 – EDIFÍCIO BLUMENAU – CENTRO – BLUMENAU / SC</p> 
<p>OBJETIVO</p>	<p>DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA E LOCAÇÃO DO IMÓVEL</p>
<p>VALOR PARA COMPRA / VENDA</p> <p>MÉDIO MÍNIMO MÁXIMO</p> <p>VALOR PARA LOCAÇÃO</p> <p>MÉDIO MÍNIMO MÁXIMO</p>	<p>R\$ 13.500.000,00 (Treze milhões e quinhentos mil reais) R\$ 12.000.000,00 (Doze milhões de reais) R\$ 15.000.000,00 (Quinze milhões de reais)</p> <p>R\$ 111.500,00 (Cento e onze mil e quinhentos reais) R\$ 97.500,00 (Noventa e sete mil e quinhentos reais) R\$ 127.500,00 (Cento e vinte e sete mil e quinhentos reais)</p>
<p>METODOLOGIA TRAT. DOS DADOS</p> <p>COMPRA E VENDA FUNDAMENTAÇÃO PRECISÃO</p> <p>LOCAÇÃO FUNDAMENTAÇÃO PRECISÃO</p>	<p>MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO TRATAMENTO POR INFERENCIA ESTATÍSTICA</p> <p>GRAU II GRAU III</p> <p>GRAU III GRAU III</p>
<p>SOLICITANTES</p> <p>LOCAL E DATA</p>	<p>CAIXA ECONOMICA FEDERAL FII CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS</p> <p>SÃO PAULO, 21 DE DEZEMBRO DE 2020.</p>

ÍNDICE

1 - Imóvel

2 - Objetivo

3 - Interessado

4 - Proprietário

5 - Observações Preliminares e Premissas

6 - Características da Região

7 - Características do Imóvel

8 - Áreas utilizadas para cálculo

9 - Considerações sobre o mercado atual

10 - Metodologia e Procedimentos

11 - Especificação da Avaliação – Graus de Fundamentação e Precisão

12 - Avaliação - Determinação do Valor do Imóvel

13 - Conclusão

Anexos

Anexo A - Compra e Venda

Anexo AI - Dados Amostrais

Anexo AII - Modelo de Regressão

Anexo AIII - Croqui

Anexo B - Locação

Anexo BI - Dados Amostrais

Anexo BII - Modelo de Regressão

Anexo BIII - Croqui

Anexo C - Relatório Fotográfico

Anexo D - Compass Avaliações Imobiliárias

1 - IMÓVEL

Trata-se de edificação comercial erigida em 05 pavimentos, localizada na rua Sete de Setembro, nº 1314, na região central do município de Blumenau / SC.

2 - OBJETIVO

O objetivo do trabalho é a determinação do Valor de Mercado para Compra e Venda e Locação do Imóvel.

3 - INTERESSADOS

CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CNPJ nº 00.360.305/0001-04
FII CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS - CNPJ nº 38.658.984/0001-75 –
ADMINISTRADO POR VÓRTX DTVM – CNPJ nº 22.610.500/0001-88

4 - PROPRIETÁRIO

CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CNPJ nº 00.360.305/0001-04

5 - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES E PREMISSAS

A avaliação em tela está fundamentada em Normas Técnicas, ABNT, 14653 Parte 1 (Procedimentos Gerais) e 14653-2 (Imóveis Urbanos) e na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP -2011 e baseia-se:

- Em elementos constatados in loco, quando realizada vistoria do imóvel em 11/2020;
- Na matrícula nº 14.652 do 1º Cartório de Registro de Blumenau / SC;
- Em IPTU; e
- Em informações obtidas junto aos agentes do mercado imobiliário local.

Para a presente avaliação consideramos que o imóvel se encontra regularizado, livre desembaraçado de quaisquer ônus e em condições de ser imediatamente comercializado sendo que as informações obtidas foram analisadas e aceitas como de boa-fé.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé. Adicionalmente, a Solicitante entende que qualquer omissão ou falta de informação podem impactar e afetar o resultado dos trabalhos e, conseqüentemente, a análise realizada apresentada neste laudo.

O relatório foi elaborado com base em dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores de imóveis, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados além de outros, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de boa-fé.

Este laudo e as conclusões aqui apresentadas referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à Compass Avaliações Imobiliárias pelos Solicitantes e se destina única e exclusivamente para os fins contratados. Portanto, tanto nossas recomendações como o laudo não poderão ser utilizados para outro propósito que não os mencionados aqui.

Este laudo não deve ser apresentado ou utilizado em partes ou excertos separados. A Compass Avaliações Imobiliárias não se responsabiliza por qualquer citação, apresentação ou referência ao relatório sem o seu prévio conhecimento e consentimento.

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

A Compass Avaliações Imobiliárias não possui ou mantém qualquer relação de trabalho ou de subordinação com aos Solicitantes do trabalho e não possui nenhuma cota no respectivo Fundo Imobiliário.

Declaramos que o presente Laudo de Avaliação foi realizado em consonância com o Anexo 12 da ICVM 472.

6 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

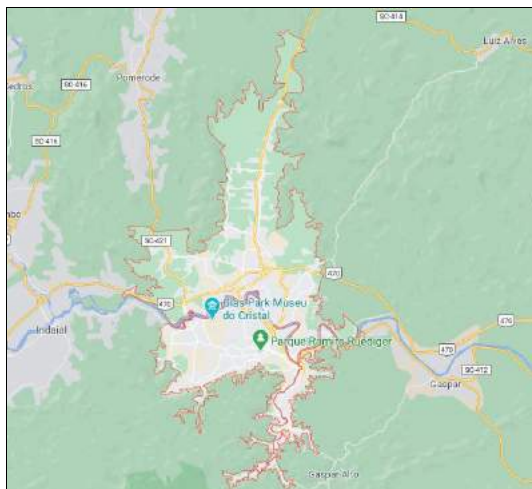
Blumenau / SC

O município de Blumenau, distante 130 quilômetros da capital do Estado, pertence a região do Vale do Itajaí, uma área de 520 km² e com uma população aproximada de 360 mil habitantes.

O município é considerado um dos mais importante economicamente de toda a região, sendo a produção têxtil e de produtos de informática o seu principal polo econômico, juntamente com o desenvolvido setor de turismo.

Contam também com um setor de comercial e de serviços pujante, atraindo um expressivo fluxo turístico e de compras elevando de forma significativa a arrecadação municipal, o que resulta em boa qualidade de vida aos seus moradores.

A infraestrutura do município, tanto a pública como a privada, é de boa qualidade onde são dignos de destaque o transporte público, o sistema de ensino e o de saúde. O sistema de transporte público atende as demandas da população residente e flutuante, integrando os diversos bairros e cidades vizinhas com o centro do município. Várias instituições de ensino, cobrindo todos os níveis de escolaridade, encontram-se presentes no município e apresentando um bom nível de qualidade. Hospitais e clínicas médicas públicas e privadas fornecem uma boa qualidade de vida aos moradores da cidade.



7 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

7.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se na região central do município de Blumenau, local que conta com boa infraestrutura pública, alto fluxo de pedestres e veículos atraídos por uma área comercial de varejo e também serviços diversos que supre as necessidades dos seus habitantes. A pavimentação é asfáltica, com 04 pistas de rolamento em mão única de direção.

O imóvel insere-se no quadrilátero comercial formado pela própria rua Sete de Setembro, rua Presidente John Kennedy, rua Namy Deeke e rua Quinze de Novembro, consideradas também importantes vias comerciais do Município.



7.2 - DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO DO IMÓVEL E ACABAMENTOS

Trata-se de prédio comercial composto por 05 pavimentos onde funciona a Agência Bancária da Caixa Econômica Federal.

Conforme consta na Matrícula e IPTU apresentados, as áreas do imóvel são:

Área de Terreno: 1.500,00 m² (IPTU).

Área Construída: 5.792,51 m² (Matrícula e Habite-se).

Os 05 pavimentos possuem as seguintes dependências internas:

Subsolo: estacionamento coberto com capacidade para 51 veículos de clientes e funcionários, com portaria e acesso controlado.

Térreo: salão de entrada com terminais de autoatendimento e com porta giratória de segurança para acesso ao interior da Agência, mesas de atendimento, guichês de caixa e de atendimento sanitários masculino, feminino e PNE para Clientes e funcionários e escada de acesso aos pavimentos superiores.

1º Pavimento: área administrativa da Agência, salas de arquivo, salas técnicas, copa e sanitários masculino, feminino e PNE para Clientes e funcionários.

2º Pavimento: áreas administrativas e técnicas, área de conformidade, salas de reunião, sala de máquinas do ar condicionado central, copa, sanitários masculino, feminino e PNE para funcionários.

3º Pavimento: setor empresarial, setor jurídico, auditório, depósitos, copa e sanitários masculino e feminino para funcionários e clientes / PNE.

Os materiais de acabamento predominantes são:

- **Pisos:** granito e carpete nas áreas públicas e cerâmico nas áreas frias;

- **Paredes:** látex nas áreas públicas e azulejos nas áreas frias;

- **Forros:** placas de isopor com luminárias embutidas e laje nas áreas frias;

- **Esquadrias:** alumínio com vidros temperados fixos.

O imóvel possui sistema de ar condicionado central com máquinas de refrigeração instaladas em cada andar. Possui 02 elevadores e 02 escadas internas. Que atendem todos os pavimentos.

Características do Imóvel:

Idade Aparente	10 anos
Estado de Conservação	Bom estado
Vida Útil Remanescente	50 anos
Padrão Construtivo	Médio Alto
Ocupação	CAIXA
Encargos de Manutenção e Conservação	R\$ 0,00

8 - ÁREAS UTILIZADAS PARA CÁLCULO

A área utilizada para cálculo foi retirada da Matrícula apresentada:

Documento	Área Construída
Matrícula 14.652	5.792,51 m²

9 - CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO ATUAL

O mercado para Compra/Venda e Locação de imóveis com as características do avaliando, encontram-se atualmente com média/baixa liquidez devido ao porte e valor agregado do mesmo, sendo o público alvo investidores que visam obter renda com a locação do imóvel.

10 - METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS PARA COMPRA / VENDA E LOCAÇÃO

Para o estudo em questão, entre os métodos de avaliação de imóveis, o COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO é, sem dúvida, o mais empregado e o que apresenta melhores resultados.

O trabalho foi baseado nas normas da ABNT 14653 Parte 1 (Procedimentos Gerais) e 14653-2 (Imóveis Urbanos).

Na realidade qualquer processo de avaliação lança mão desse método, seja direta ou indiretamente, pois os dados de mercado serão ponderados e analisados. No processo direto utilizado, pesquisa-se o mercado de imóveis disponíveis ou que possam assemelhar-se ao objeto de avaliação, por meio de parâmetros, pois é certo que somente em raras ocasiões se é possível encontrar dados relativos aos imóveis que tenham exatamente as mesmas características.

Utilizou-se neste estudo o Tratamento Científico, com modelos de regressão, através do programa de estatística para avaliações (SISDEA).

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos elementos comparativos (ver tabela - Anexo I), relativos a ofertas efetivas de imóveis comerciais na cidade, no mês de novembro de 2020.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- ✓ **Área Construída:** variável independente quantitativa negativa, que informa a área privativa de cada elemento.
- ✓ **Localização/Acesso:** variável independente dicotômica positiva, que expressa a localização relacionada a facilidade de acesso através de vias principais (2) ou não (1).
- ✓ **Padrão:** variável independente Proxy positiva, que caracteriza o padrão construtivo de cada imóvel conforme Tabela do IBAPE.
- ✓ **Valor Unitário (R\$/m²):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor total e sua respectiva área privativa.

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo II.

11 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

COMPRA E VENDA

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Para o desenvolvimento deste trabalho, e de acordo com a Tabela 3 - Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores, da NBR 14653 - 2, e da Tabela 4 - Enquadramento dos Laudos segundo seu Grau de Fundamentação, a soma dos pontos exigidos atende o **Grau II.**

GRAU DE PRECISÃO

O Grau de Precisão de acordo com a Tabela 5 - < 30% GRAU III (ver cálculos Anexo II - Homogeneização), portanto atende o **Grau III** da Norma.

LOCAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Para o desenvolvimento deste trabalho, e de acordo com a Tabela 3 - Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores, da NBR 14653 - 2, e da Tabela 4 - Enquadramento dos Laudos segundo seu Grau de Fundamentação, a soma dos pontos exigidos atende o **Grau III.**

GRAU DE PRECISÃO

O Grau de Precisão de acordo com a Tabela 5 - < 30% GRAU III (ver cálculos Anexo II - Homogeneização), portanto atende o **Grau III** da Norma.

12 - AVALIAÇÃO - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

12.1 - VALOR DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL

Valor Médio: R\$ 13.500.000,00
(Treze milhões e quinhentos mil reais)

Conforme cálculo com a utilização da Distribuição de Student, apresentado no Anexo A, o intervalo de confiança é de:

Valor Mínimo: R\$ 12.000.000,00 (Doze milhões de reais).

Valor Máximo: R\$ 15.000.000,00 (Quinze milhões de reais).

12.2 - VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

Valor Médio: R\$ 111.500,00
(Cento e onze mil e quinhentos reais)

Conforme cálculo com a utilização da Distribuição de Student, apresentado no Anexo A, o intervalo de confiança é de:

Valor Mínimo: R\$ 97.500,00 (Noventa e sete mil e quinhentos reais).

Valor Máximo: R\$ 127.500,00 (Cento e vinte e sete mil e quinhentos reais).

12.3 – ATRIBUIÇÃO DO VALOR DO TERRENO E VALOR DE CONSTRUÇÃO:

Conforme solicitação atribuímos abaixo o valor apartado de terreno e construção do imóvel avaliando.

VALOR DO TERRENO - 1.500,00 m²	VALOR DA CONSTRUÇÃO - 5.792,51 m²
R\$ 4.000.000,00	R\$ 9.500.000,00

13 - CONCLUSÃO

O presente laudo de avaliação foi elaborado pela realidade do mercado atual, ou seja, pela lei da Oferta e Procura.

Após os levantamentos e análises que se fizeram necessárias avaliamos o imóvel para valor em:

VALOR PARA COMPRA / VENDA R\$ 13.500.000,00
(Treze milhões e quinhentos mil reais)

VALOR PARA LOCAÇÃO R\$ 111.500,00
(Cento e onze mil e quinhentos reais)

São Paulo, 21 de Dezembro de 2020.



ARQ. ANA MARIA F. COOKE
CAU: A40301-6



ENG. ROSANGELA C. F. COOKE
CREA: 060046959-2

ANEXO A
Compra e Venda



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

Anexo AI - Dados Amostrais

D.	Endereço	C.	S.	Informante	Tabela do informante	Área constr.	Padrão	POC	Localiz.	Valor Unid.
1	Rua 7 de Setembro X Rua Paul Hering - Centro - Blum...			Abelardo Imóveis - A...	(47) 3335-9596	448,14	3,378	0,774	2	2.855,80
2	Rua Doutor Sappelli, 45 - Victor Kordeir - Blumenau - SC			SHS Imóveis - Vivian...	(47) 3288-7750	1.000,00	4,013	0,820	2	2.430,00
3	Rua Doutor Amadeu da Luz, 211 - Centro - Blumenau - ...			Zeti Imóveis	(47) 3288-4443 - (47)...	442,26	3,378	0,820	2	2.362,64
4	Rua São de Setembro, 1865 - Centro - Blumenau - SC			Tatiana Imóveis	(47) 3322-6022 - (47)...	362,00	4,172	0,902	2	4.475,14
5	Rua Itajai, 3565 e continuação da Rua Antonio Treis - ...			Ast. Diego Silva - SH...	(47) 3144-7750 - (47)...	1.500,00	5,009	0,902	1	3.240,00
6	Rua Osaré, 42 - Centro - Blumenau - SC			Sr. Felipe - Portal Im...	(47) 3144-5566 - (47)...	1.200,00	4,745	0,858	2	2.700,00
7	Rua Itajai, 3713 (Rua Campo Eré x Rodovia Jorge Lac...			Sr. Felipe - Portal Im...	(47) 3144-5566 - (47)...	1.500,00	4,745	0,820	1	2.430,00
8	Rua São Paulo, 228 - Prédio Wamsted - Victor Kordeir - ...			Sr. Pedro Henrique - ...	(47) 3037-3777 - (47)...	372,00	3,378	0,774	2	3.375,00
9	Rua Uruguaí, 183 - Ponta Agulha - Blumenau - SC			Sr. Pedro Henrique - ...	(47) 3037-3777 - (47)...	735,00	3,753	0,820	1	1.883,67
10	Rua Água Branca, 1151 - Sítio Weisbach - Blumenau...			SHS - Imóveis	(47) 3323-7750 (47)...	613,00	3,883	0,902	1	2.312,40
11	Rua Paul Hering, 165 - Centro - Blumenau - SC			Sr. Jorge - ACRC Im...	(47) 3322-2868 - (47)...	365,00	3,883	0,820	2	3.994,52
12	Rua Frei Estarizau Schaeffle, 50 - Água Verde - Blume...			ACR Imóveis	(47) 3322-2868 - (47)...	700,00	4,013	0,858	1	2.892,85
13	Rua Capitão Santos, nº 145 - Garcia - Blumenau - SC			SHS Imóveis	(47) 99765-3584	526,00	3,378	0,858	1	1.172,64
14	Rua 7 de Setembro, nº 860 - Centro - Blumenau - SC			Sra. Vini - SHS Imob...	(47) 99765-3584	720,00	3,883	0,858	2	3.150,00
15	Rua Dois de Setembro, nº 1761 - Itupava Norte - Blu...			Sr. Bruno - SHS Imo...	(47) 3288-7750	1.500,00	4,745	0,902	1	2.430,00
16	Rua Itajai, 5707 - Vorstad - Blumenau - SC			ACRC Imóveis	(47) 3322-3888	8.938,00	3,883	0,858	1	1.631,60

Anexo All - Modelo de Regressão

Modelo:

CEF Blumenau

Data de Referência:

terça-feira, 17 de novembro de 2020

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área construída = 5.792,51
- PAdrão = 4,573
- Localização = 2

- Endereço =
- Complemento =
- Bairro =
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (11,39%) = 2.048,89
 - Médio = 2.312,19
 - Máximo (12,85%) = 2.609,33

- Valor Total
 - Mínimo = 11.868.243,89
 - Médio = 13.393.403,58
 - Máximo = 15.114.557,90

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 11.035.358,69
 - Máximo = 16.255.317,52
 - Mínimo (17,61%) = 1.905,11
 - Máximo (21,37%) = 2.806,26

- Campo de Arbitrio
 - RL Mínimo = 1.965,36
 - RL Máximo = 2.659,02

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- CEF Blumenau

2) **Data de referência:**

- terça-feira, 17 de novembro de 2020

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	16
Dados utilizados no modelo:	16

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.9526310 / 0.9428055
Coefficiente de determinação:	0.9075058
Fisher - Snedecor:	39.25
Significância do modelo (%):	0.01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1.466	3	0.489	39.246
Não Explicada	0.149	12	0.012	
Total	1.615	15		

1) **Equação de regressão:**

$\ln(\text{Valor Unitário}) = +8.959215913 + 320.4038909 / \text{Área construída} - 6.85111416 / \text{PADRão} + 0.1210180604 * \text{Localização}$

• **Função estimativa (moda):**

$\text{Valor Unitário} = +7683.024142 * e^{(+320.4038909 / \text{Área construída})} * e^{(-6.85111416 / \text{PADRão})} * e^{(+0.1210180604 * \text{Localização})}$

• **Função estimativa (mediana):**

$\text{Valor Unitário} = +7779.255455 * e^{(+320.4038909 / \text{Área construída})} * e^{(-6.85111416 / \text{PADRão})} * e^{(+0.1210180604 * \text{Localização})}$

• **Função estimativa (média):**

$\text{Valor Unitário} = +7827.822166 * e^{(+320.4038909 / \text{Área construída})} * e^{(-6.85111416 / \text{PADRão})} * e^{(+0.1210180604 * \text{Localização})}$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área construída	1/x	7.11	0.01
PADRão	1/x	-7.06	0.01
Localização	x	1.62	13.03
Valor Unitário	ln(y)	37.49	0.01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área construída	Isoladas	Influência
PADRão	0.42	0.87
Localização	0.66	0.14
Valor Unitário	0.71	0.90

Correlações parciais para PADRão	Isoladas	Influência
Localização	0.31	0.40
Valor Unitário	-0.26	0.90

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Valor Unitário	0.56	0.42

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

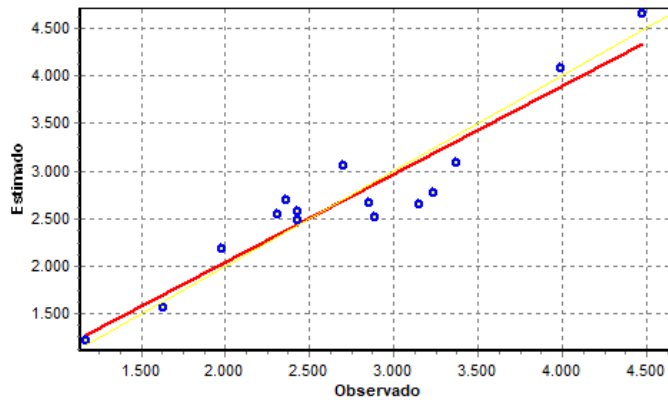
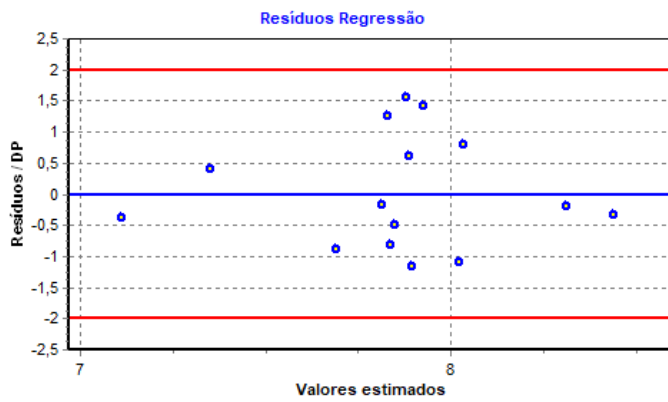


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Anexo AIII - Croqui



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

ANEXO B
Locação



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

Anexo BI - Dados Amostrais

Dado		Endereço	C...	B...	Informante	Telefone do infor...	Área Constru...	P/Adrião	Localiz...	FOC	Valor Unitário
1	✓	Rua Itajai, 3565 e continuação da Rua Antonio T...			Asr. Diego Silva - SH...	(47) 3144-7750 - ...	1.500,00	5,009	1	0,902	17,50
2	✓	Rua Capitão Santos, nº 145 - Garcia - Blumenau...			SHS Imóveis	(47) 3144-7750 - ...	5.026,00	3,883	1	0,858	11,43
3	✓	Rua Antonio Treis, nº 699 - Vorstadt - Blumenau			SHS Imóveis	(47) 3144-7750 - ...	1.120,00	3,566	1	0,862	15,62
4	✓	Rua Dois de Setembro, nº 1781 - Itoupava Norte...			Sr. Umberto Dias - C...	(47) 96985-7978	1.500,00	4,745	1	0,902	14,26
5	✓	Rua Uruguaí, 183 - Ponta Aguda - Blumenau - SC			Sr. Pedro Henrique - ...	(47) 3037-3777 - ...	735,00	3,753	1	0,820	14,55
6	✓	Rua Caetano Deake, nº 33 - Centro - Blumenau ...			SHS imóveis	(47) 3144-7750 - ...	1.200,00	4,745	2	1,000	20,25
7	✓	Rua XV de Novembro, nº 1525 - Centro - Blumê...			PM Empreendimento...	(11) 96948-5510	2.840,00	5,009	2	0,820	30,80
8	✓	Rua Sargento Carlos Argemiro de Camargo, nº ...			Sra. Solange - Cador...	(47) 3041-4111	450,00	3,883	1	0,902	23,76
9	✓	Rua Luiz Sachtleben, nº 108 prox. Rua Antonio d...			Alameda Imóveis	(47) 3035-2002 - ...	1.800,00	3,566	1	0,820	14,85
10	✓	Rua Nereu Ramos, nº 476 - Centro - Blumenau - ...			Alameda Imóveis	(47) 3035-2002 - ...	1.500,00	3,566	2	0,902	12,96
11	✓	Alameda Rio Branco, nº 378 - Centro - Blumenau ...			SHS Imóveis	(47) 3144-7750 - ...	2.146,00	4,014	2	0,902	18,12
12	✓	Rua Nereu Ramos, nº 97 - Centro - Blumenau - ...			ACRC Imóveis	(47) 3322-2868 - ...	268,00	4,745	1	0,820	35,54
13	✓	Rua Itajai, nº 3117 (Rod. Jorge Lacerda) - Vorsta...			Sr. Umberto Nascim...	(47) 96985-7978	1.161,34	2,540	1	0,820	9,21
14	✓	Rua Bruno Hering, nº 716 - Bom Retiro - Blumen...			Sr. Umberto Nascim...	(47) 96985-7978	945,31	3,883	1	0,774	17,48
15	✓	Rua Frederico Guilherme Busch, nº 44 - Jardim ...			Sr. Jaime - Corretor	(47) 3513-1313 - ...	1.150,00	3,883	1	0,963	16,90
16	✓	Rua Itajai, 5707 - Vorstadt - Blumenau - SC			ARX Imóveis	(47) 98134-8484	8.936,00	2,540	1	0,963	10,07

Anexo BII - Modelo de Regressão

Modelo:

Blumenau Locação

Data de Referência:

terça-feira, 17 de novembro de 2020

Informações Complementares:**Dados para a projeção de valores:**

- Área Construída = 5.792,51
- PADRão = 4,745
- Localização = 2

- Endereço =
- Complemento =
- Bairro =
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (12,54%) = 16,78
- Médio = 19,19
- Máximo (14,34%) = 21,94

- Valor Total
- Mínimo = 97.224,09
- Médio = 111.167,12
- Máximo = 127.109,74

- Intervalo Predição
- Mínimo = 84.259,13
- Máximo = 146.668,14
- Mínimo (24,20%) = 14,55
- Máximo (31,93%) = 25,32
-
- Campo de Arbitrio
- RL Mínimo = 16,31
- RL Máximo = 22,07

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- Blumenau Locação

2) **Data de referência:**

- terça-feira, 17 de novembro de 2020

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	16
Dados utilizados no modelo:	16

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.8987229 / 0.9000644
Coefficiente de determinação:	0.8077028
Fisher - Snedecor:	16.80
Significância do modelo (%):	0.01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	81%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1.613	3	0.538	16.801
Não Explicada	0.384	12	0.032	
Total	1.997	15		

1) **Equação de regressão:**

$\ln(\text{Valor Unitário}) = +1.307275297 + 228.2877759 / \text{Área Construída} + 0.2569160835 * \text{PAdrão} + 0.2103594923 * \text{Localização}$

• **Função estimativa (moda):**

$\text{Valor Unitário} = +3.579676119 * e^{(+228.2877759 / \text{Área Construída})} * e^{(+0.2569160835 * \text{PAdrão})} * e^{(+0.2103594923 * \text{Localização})}$

• **Função estimativa (mediana):**

$\text{Valor Unitário} = +3.696089234 * e^{(+228.2877759 / \text{Área Construída})} * e^{(+0.2569160835 * \text{PAdrão})} * e^{(+0.2103594923 * \text{Localização})}$

• **Função estimativa (média):**

$\text{Valor Unitário} = +3.755707872 * e^{(+228.2877759 / \text{Área Construída})} * e^{(+0.2569160835 * \text{PAdrão})} * e^{(+0.2103594923 * \text{Localização})}$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Construída	1/x	3.98	0.18
PAdrão	x	3.79	0.26
Localização	x	1.82	9.41
Valor Unitário	ln(y)	5.16	0.02

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área Construída	Isoladas	Influência
PAdrão	0.24	0.41
Localização	-0.26	0.56
Valor Unitário	0.62	0.75

Correlações parciais para PAdrão	Isoladas	Influência
Localização	0.30	0.12
Valor Unitário	0.74	0.74

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Valor Unitário	0.27	0.46

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

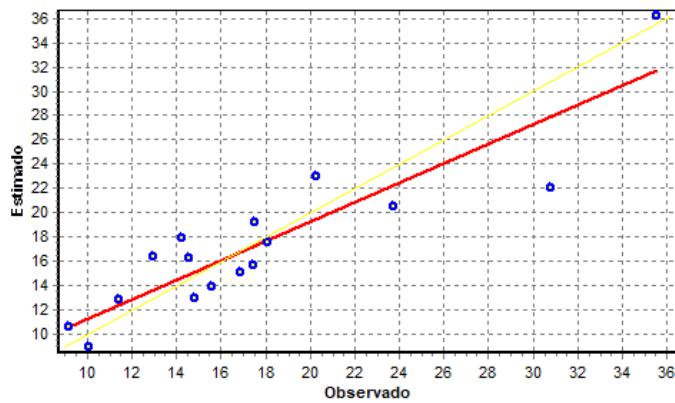
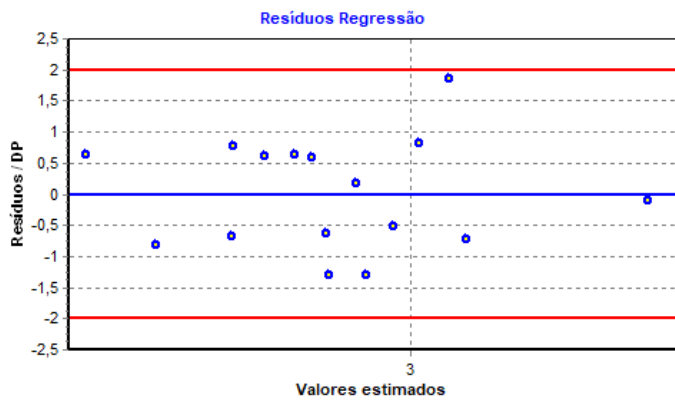
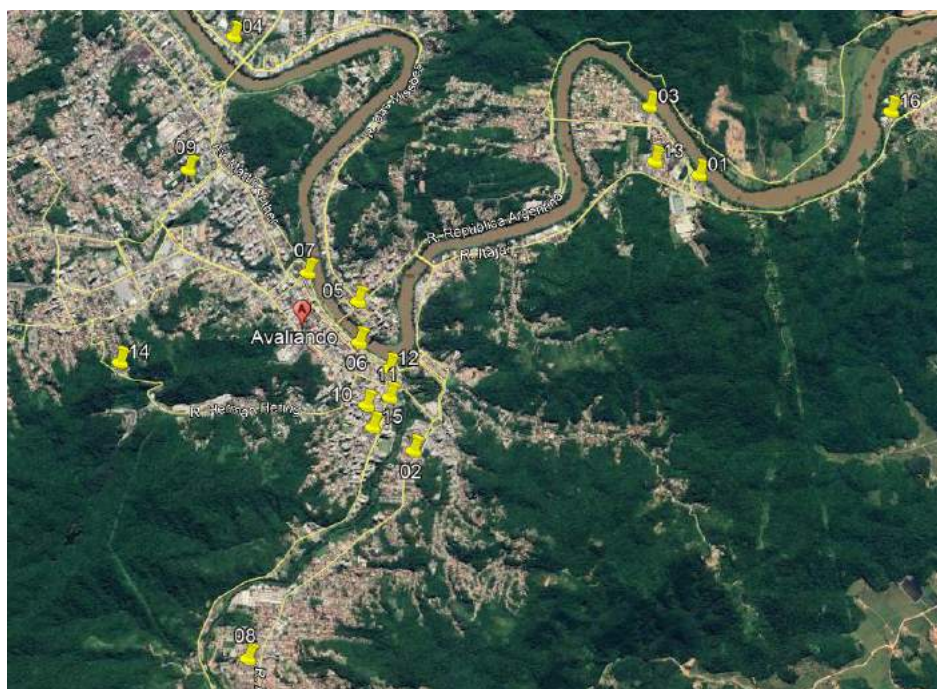


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Anexo BIII – Croqui



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br



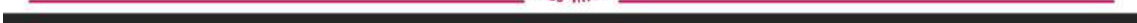
ANEXO C

Relatório Fotográfico



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br



FACHADA



LOGRADOURO



LOGRADOURO



SUBSOLO - ESTACIONAMENTO



TÉRREO – ACESSO AO INTERIOR DA AGÊNCIA



TÉRREO – SAGUÃO DE ATENDIMENTO



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

TÉRREO - ATENDIMENTO



TÉRREO - GUICHES DE CAIXA



TÉRREO - SANITÁRIOS



TÉRREO - SANITÁRIOS



1º PAV. - SALAS ADMINISTRATIVAS



1º PAV. - SALAS ADMINISTRATIVAS



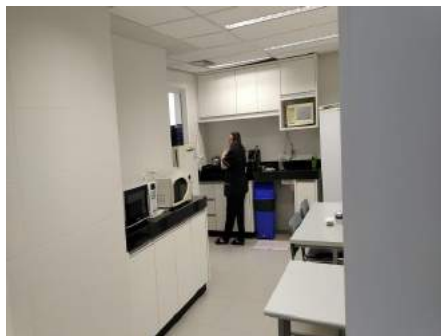
1º PAV. – SALAS ADMINISTRATIVAS



1º PAV. – SALAS ADMINISTRATIVAS



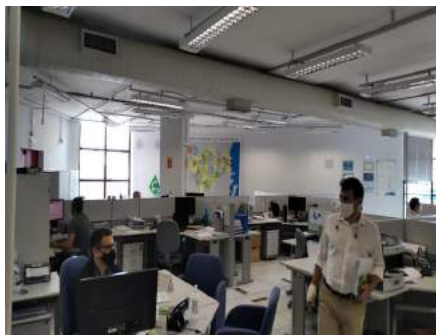
1ª PAV. – COPA



1ª PAV. – SANITÁRIOS



2ª PAV. – SALAS ADMINISTRATIVAS



2ª PAV. – SALAS ADMINISTRATIVAS



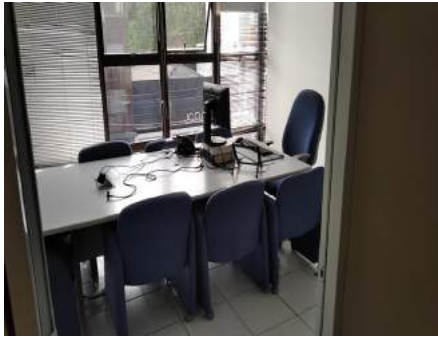
2º PAV. – SALAS ADMINISTRATIVAS



2º PAV. –SALAS ADMINISTRATIVAS



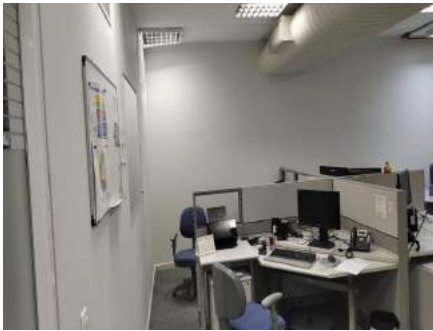
2º PAV. – SALA DE REUNIÃO



2º PAV. - SANITÁRIO



3º PAV. – SALAS ADMINISTRATIVAS



3º PAV. – SALA DE REUNIÃO



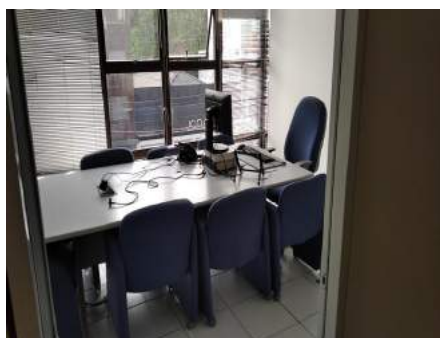
2º PAV. – SALAS ADMINISTRATIVAS



2º PAV. –SALAS ADMINISTRATIVAS



2º PAV. – SALA DE REUNIÃO



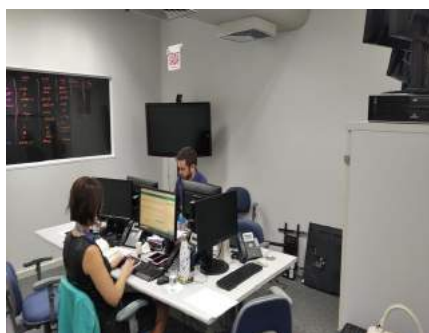
2º PAV. - SANITÁRIO



3º PAV. – AUDITÓRIO



3º PAV. – SALAS ADMINISTRATIVAS



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

3º PAV. – SALAS ADMINISTRATIVAS



3º PAV. – SALAS ADMINISTRATIVAS



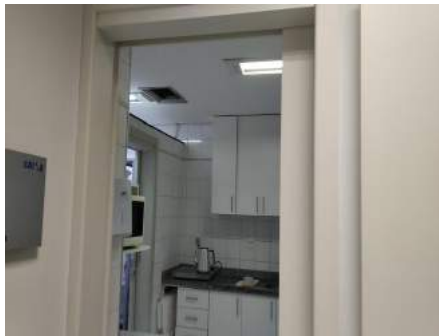
3º PAV. – SALAS ADMINISTRATIVAS



3º PAV. – SALAS ADMINISTRATIVAS



3º PAV. – COPA



3º PAV. – TERRAÇO TÉCNICO



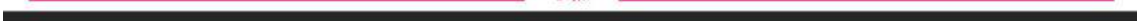


ANEXO D
Compass Avaliações Imobiliárias



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br



A *Compass Avaliações Imobiliárias* está presente no mercado de Avaliação de Imóveis há mais de 10 anos, prestando serviços para diversas Instituições Financeiras, Escritórios de Advocacia, Gestoras e Administradoras de Fundos de Investimentos.

Estamos homologados como prestadores de serviços no Banco Itaú Unibanco, auxiliando diversas áreas internas e concentrando nossas atividades em avaliações para Operações de Garantia sejam para o Banco Comercial como também para o Itaú BBA.

Atuamos também prestando serviços para empresas de renome no mercado financeiro, tais como a Vórtx DTVM, a BRL Trust, a FRAM Capital, a GDC DTVM, o Banco Fator e o BTG Pactual.

Assessoramos, através de consultoria imobiliária, as empresas Match Point Real Estate Matching e JK Capital e atendemos também diversos Escritórios de Advocacia destacando-se o Duarte Garcia, o Mustacchi Advogados e Mello e o Rached Advogados.

Possuimos diversos trabalhos e laudos auditados e validados pela KPMG, PWC e Ernst & Young.

Utilizamos de diversas metodologias para execução dos trabalhos, destacando como principais o Método da Renda, a Inferência Estatística e o Método Involutivo com implantação e modelo do produto.

Realizamos recentemente trabalhos relevantes neste mercado, tais como:

- Avaliações de Imóveis de Grande Porte (Shoppings, Hotéis, Supermercados, Galpões e Fazendas);
- Validação de Laudos de Avaliação de Terceiros;
- Análise de Carteira de Fundos de Investimentos Imobiliários;
- Estudos de Viabilidade; e
- Acompanhamento e Fiscalização de Obras.



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
 Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
 compassavaliacoes.com.br

SUMAÚMA PARK SHOPPING



LOCAL:
Manaus / AM
Zona Norte, bairro Cidade Nova

ÁREA:
Área construída: 137.703,37 m²
130 lojas (9 âncoras)

CLIENTE:
VX VI – FII (SUMAÚMA)

METODOLOGIA:
Método Evolutivo (2018) e Fluxo de Caixa Descontado (2019) – ambos auditados pela E&Y

FINALIDADE DO LAUDO:
Laudos de acordo com as exigências da ICVM 472 – Anexo XII



HOTEL MABU BUSINESS



LOCAL:
Curitiba / PR

ÁREA:
Área construída: 4.186,48 m²
148 aptos, sendo 45 aptos na Torre Royal e 103 na Torre Premium

CLIENTE:
HOTÉIS & RESORTS

METODOLOGIA:
Método comparativo direto de dados de mercado + evolutivo

FINALIDADE DO LAUDO:
Determinação do valor de mercado para compra e venda e liquidação forçada do imóvel para alienação.



TERRENO PARA BUILT TO SUIT



LOCAL:
Paraíso – São Paulo / SP

ÁREA:
Área do terreno: 1.110,60 m²

CLIENTE:
BRL TRUST INVESTIMENTOS

METODOLOGIA:
Método comparativo direto de dados de mercado

FINALIDADE DO LAUDO:
Determinação do valor de mercado do terreno para compra e venda para internalização em FII.



LAUDOS PARA FII: RCFA E SABUGAL

RCFA11: R\$ 18,94 M de patrimônio líquido. É um FII do tipo "Tijolo: Desenvolvimento", com muitos aptos no RJ, hoje tem 11.678.533 cotas e 1.353 cotistas.




SABUGAL: R\$ 8,3 M de patrimônio líquido. Vende ativos imobiliários em SP oriundos do não pagamento pela PDG da renda devida do DDM FII. Os recursos serão distribuídos aos cotistas até a liquidação do fundo. Duração indeterminada.



CLIENTE:
FRAM CAPITAL

FEEDBACK DO CLIENTE:
"Aho, boa tarde!
Perfeito, ficou muito bom.
Muito obrigado."
Gustavo Friozi Tonetti
gtonetti@framicapitaldvm.com

Rentabilidade de 2008 a 2019 - 179,53%

Os laudos de avaliação dos imóveis foram realizados conforme Norma da ABNT e NBR vigentes e de acordo com as exigências da ICVM 472 – Anexo XII



SHOPPING IGUATEMI CAMPINAS

LOCAL:
Campinas / SP

ÁREA:
Área do terreno: 130.000 m²
Área de Construção: 228.000,00 m²
382 lojas (9 âncoras) e 4.703 vagas

CLIENTE: **OPERAÇÃO:** Garantia de Operações

METODOLOGIA:
Método comparativo direto de dados de mercado / evolutivo

FINALIDADE DO LAUDO:
Determinação do valor de mercado para compra e venda e liquidação forçada do imóvel.

MÉTODO INVOLUTIVO COM IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTO ESTUDO DE MASSA

Análises de mercado que resultam em projetos com implantação e estudo 3D, sempre alinhado com outra metodologia.

CLIENTES:

Estudo de Massa para incorporação na Av. Rebouças, em São Paulo

Estudo de Massa para incorporação de empreendimentos em Recife

Laudo Involutivo de Agência Bancária na Rua Visconde de Pirajá em Ipanema, no Rio de Janeiro.

Laudo Involutivo de galpões no bairro do Brás, em São Paulo

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ENDEREÇO	RUA JOSÉ LOUREIRO, Nº 195 – EDIFÍCIO CARLOS GOMES – CENTRO – CURITIBA / PR
FOTO PRINCIPAL	
VALOR PARA COMPRA / VENDA <u>MÉDIO</u> MÍNIMO MÁXIMO	R\$ 54.000.000,00 (Cinquenta e quatro milhões de reais) R\$ 50.000.000,00 (Cinquenta milhões de reais) R\$ 58.000.000,00 (Cinquenta e oito milhões de reais)
VALOR PARA LOCAÇÃO <u>MÉDIO</u> MÍNIMO MÁXIMO	R\$ 363.500,00 (Trezentos e sessenta e três mil e quinhentos reais) R\$ 328.500,00 (Trezentos e vinte e oito mil e quinhentos reais) R\$ 406.000,00 (Quatrocentos e seis mil reais)
METODOLOGIA TRAT. DOS DADOS	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO TRATAMENTO POR INFERENCIA ESTATÍSTICA
COMPRA E VENDA FUNDAMENTAÇÃO PRECISÃO	GRAU III GRAU III
LOCAÇÃO FUNDAMENTAÇÃO PRECISÃO	GRAU III GRAU III
SOLICITANTES	CAIXA ECONOMICA FEDERAL FII CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS
LOCAL E DATA	SÃO PAULO, 21 DE DEZEMBRO DE 2020.

ÍNDICE

1 - Imóvel

2 - Objetivo

3 - Interessado

4 - Proprietário

5 - Observações Preliminares e Premissas

6 - Características da Região

7 - Características do Imóvel

8 - Áreas utilizadas para cálculo

9 - Considerações sobre o mercado atual

10 - Metodologia e Procedimentos

11 - Especificação da Avaliação – Graus de Fundamentação e Precisão

12 - Avaliação - Determinação do Valor do Imóvel

13 - Conclusão

Anexos

Anexo A - Compra e Venda

Anexo AI - Dados Amostrais

Anexo AII - Modelo de Regressão

Anexo AIII - Croqui

Anexo B - Locação

Anexo BI - Dados Amostrais

Anexo BII - Modelo de Regressão

Anexo BIII - Croqui

Anexo C - Relatório Fotográfico

Anexo D - Compass Avaliações Imobiliárias

1 - IMÓVEL

Trata-se de imponente edificação comercial erigida em 20 pavimentos, localizada na Rua José Loureiro nº 195, na região central do Município de Curitiba / PR.

2 - OBJETIVO

O objetivo do trabalho é a determinação do Valor de Mercado para Compra e Venda e Locação do Imóvel.

3 - INTERESSADOS

CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CNPJ nº 00.360.305/0001-04
FII CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS - CNPJ nº 38.658.984/0001-75 –
ADMINISTRADO POR VÓRTX DTVM – CNPJ nº 22.610.500/0001-88

4 - PROPRIETÁRIO

CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CNPJ nº 00.360.305/0001-04

5 - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES E PREMISSAS

A avaliação em tela está fundamentada em Normas Técnicas, ABNT, 14653 Parte 1 (Procedimentos Gerais) e 14653-2 (Imóveis Urbanos) e na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP -2011 e baseia-se:

- Em elementos constatados in loco, quando realizada vistoria do imóvel em 11/2020;
- No Habite-se 00-004391/2020; e
- Em informações obtidas junto aos agentes do mercado imobiliário local.

Para a presente avaliação consideramos que o imóvel se encontra regularizado, livre desembaraçado de quaisquer ônus e em condições de ser imediatamente comercializado sendo que as informações obtidas foram analisadas e aceitas como de boa-fé.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé. Adicionalmente, a Solicitante entende que qualquer omissão ou falta de informação podem impactar e afetar o resultado dos trabalhos e, conseqüentemente, a análise realizada apresentada neste laudo

O relatório foi elaborado com base em dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores de imóveis, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados além de outros, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de boa-fé.

Este laudo e as conclusões aqui apresentadas referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à Compass Avaliações Imobiliárias pelos Solicitantes e se destina única e exclusivamente para os fins contratados. Portanto, tanto nossas recomendações como o laudo não poderão ser utilizados para outro propósito que não os mencionados aqui.

Este laudo não deve ser apresentado ou utilizado em partes ou excertos separados. A Compass Avaliações Imobiliárias não se responsabiliza por qualquer citação, apresentação ou referência ao relatório sem o seu prévio conhecimento e consentimento.

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

A Compass Avaliações Imobiliárias não possui ou mantém qualquer relação de trabalho ou de subordinação com aos Solicitantes do trabalho e não possui nenhuma cota no respectivo Fundo Imobiliário.

Declaramos que o presente Laudo de Avaliação foi realizado em consonância com o Anexo 12 da ICVM 472.

6 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Curitiba / PR

O município de Curitiba é a capital do estado do Paraná, que, juntamente com os estados de Santa Catarina e do Rio Grande do Sul, compõe a Região Sul do Brasil.

O município de Curitiba ocupa uma área aproximada de 435 km², possuindo ao redor de 2,0 milhões de habitantes e distando ao redor de 1.400 km de Brasília, a Capital Federal.

No município encontra-se a sede do governo do Estado do Paraná, o que o torna um importante centro político, administrativo e econômico, onde são criadas e distribuídas as diretrizes econômicas e sociais para os demais municípios do Estado.

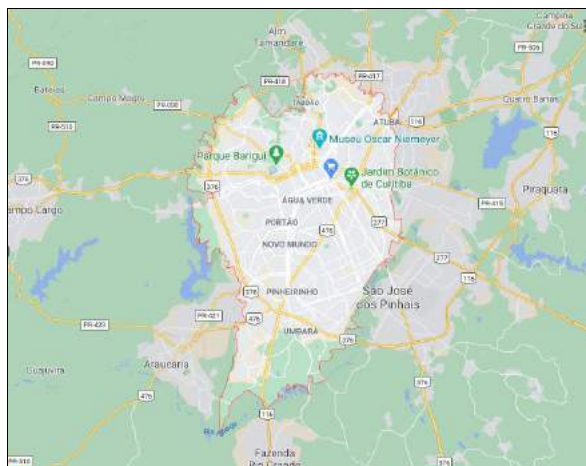
Localizam-se no município importantes indústrias primárias e secundárias de renome internacional, um pujante comércio que supre as necessidades da população local e um completo setor de serviços que coloca o município como um dos mais desenvolvidos do país.

A infraestrutura do município, tanto a pública como a privada, é de boa qualidade onde são dignos de destaque o transporte público, o sistema de ensino e o de saúde.

O sistema de transporte público atende as demandas da população residente e flutuante, integrando os diversos bairros e cidades vizinhas com o centro do município, sendo considerado um projeto dos mais revolucionários no país, digno de menções internacionais.

Várias instituições de ensino, cobrindo todos os níveis de escolaridade, encontram-se presentes no município e apresentando um bom nível de qualidade.

Hospitais e clínicas médicas públicas e privadas fornecem uma boa qualidade de vida aos moradores da cidade.



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

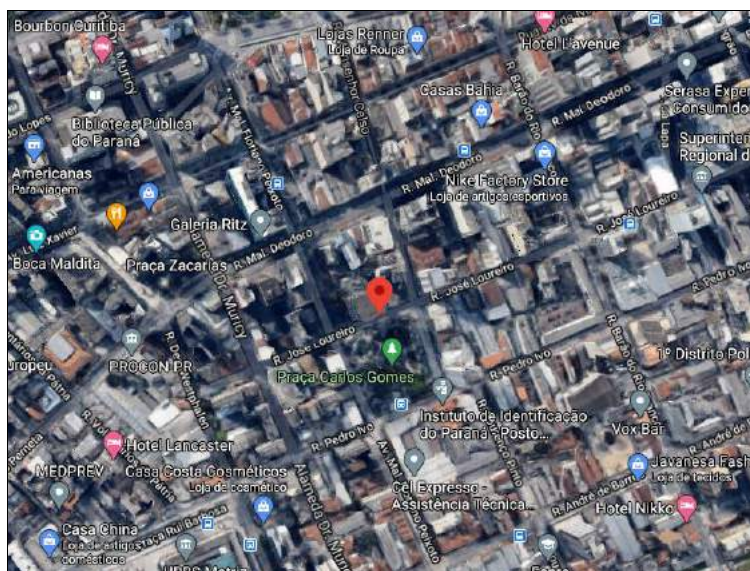
7 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

7.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se na região central do município, que apresenta uma boa infraestrutura pública, alto fluxo de pedestres e veículos atraídos por uma área comercial de varejo e também serviços diversos que supre as necessidades dos seus habitantes.

O trecho da rua José Loureiro onde se situa o imóvel avaliando fica defronte da praça Carlos Gomes, um importante ponto turístico e paisagístico da região central do município, sendo a via pública composta por calçada e via com 03 pistas para veículos em mão única de direção.

O imóvel insere-se na parte comercial formada pela própria rua José Loureiro e também pelas ruas Marechal Deodoro, Monsenhor Celso e a avenida Marechal Floriano Peixoto, todas importantes vias comerciais do Município.



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
 Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
 compassavaliacoes.com.br

7.2 - DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO DO IMÓVEL E ACABAMENTOS

Trata-se de prédio comercial composto por 20 pavimentos onde funciona a Agência Bancária e Unidades Administrativas da Caixa Econômica Federal.

Conforme Habite-se apresentado, as áreas do imóvel são:

Área de terreno: 1.620,00 m²

Área Construída: 15.778,68 m².

Os 20 pavimentos são assim distribuídos: 01 subsolo, 01 pavimento térreo, 01 pavimento sobreloja, 01 pavimento de garagem superior, 15 pavimentos tipo, e 01 pavimento com auditório e terraço.

- Subsolo: vagas de garagem e depósitos.

- Pavimento Térreo: acesso para a Agência Bancária e também para a recepção dos demais pavimentos do Edifício.

Neste pavimento a Agência Bancária possui como dependências internas, os terminais de autoatendimento, o saguão de atendimento, mesas de gerência e atendimento, guichês de caixa, retaguarda, tesouraria, setor de penhor, setor de arquivos, salas administrativas, sanitários masculino, feminino e PNE, copa, depósitos, salas técnicas e salas do ar condicionado.

- Sobreloja: acesso pela Agência Bancária. Neste pavimento a Agência Bancária possui como dependências internas, o saguão de atendimento pessoal, mesas de gerência e atendimento, guichês de caixa, área contábil, setor de arquivos, salas administrativas, sanitários masculino, feminino e PNE, copa, depósitos, salas técnicas e salas do ar condicionado.

- 15 Pavimentos Tipo: acessados pela entrada do prédio, possuem salas administrativas, salas operacionais, técnicas e de reunião, sanitários masculino, feminino e PNE, copa, depósitos, salas técnicas e salas do ar condicionado.

- 01 Pavimento Auditório / Terraço: acesso o amplo auditório, sanitários masculino, feminino e PNE e acesso para a casa de máquinas dos elevadores, torres do ar condicionado e amplo terraço.

Os materiais de acabamento predominantes são:

- **Pisos:** predominância de granito nas áreas públicas e cerâmico nas áreas frias;

- **Paredes:** látex nas áreas públicas e azulejos nas áreas frias;

- **Forros:** placas de isopor com luminárias embutidas e laje nas áreas frias;

- **Esquadrias:** alumínio

O imóvel possui sistema de ar condicionado central com máquinas de refrigeração instaladas em cada andar. Possui também 06 elevadores e escadas internas que atendem todos os pavimentos.

Características do Imóvel:

Idade Aparente	15 anos
Estado de Conservação	Bom estado
Vida Útil Remanescente	45 anos
Padrão Construtivo	Médio Alto
Ocupação	CAIXA
Encargos de Manutenção e Conservação	R\$ 2.960.000,00

8 - ÁREAS UTILIZADAS PARA CÁLCULO

A área utilizada para cálculo foi retirada do Habite-se apresentado:

Documento	Área Construída
Habite-se 2020	15.788,68 m²

9 - CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO ATUAL

O mercado para Compra/Venda e Locação de imóveis com as características do avaliando, encontram-se atualmente com média/baixa liquidez devido ao porte e valor agregado do mesmo, sendo o público alvo investidores que visam obter renda com a locação do imóvel.

10 - METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS PARA COMPRA / VENDA E LOCAÇÃO

Para o estudo em questão, entre os métodos de avaliação de imóveis, o COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO é, sem dúvida, o mais empregado e o que apresenta melhores resultados.

O trabalho foi baseado nas normas da ABNT 14653 Parte 1 (Procedimentos Gerais) e 14653-2 (Imóveis Urbanos).

Na realidade qualquer processo de avaliação lança mão desse método, seja direta ou indiretamente, pois os dados de mercado serão ponderados e analisados. No processo direto utilizado, pesquisa-se o mercado de imóveis disponíveis ou que possam assemelhar-se ao objeto de avaliação, por meio de parâmetros, pois é certo que somente em raras ocasiões se é possível encontrar dados relativos aos imóveis que tenham exatamente as mesmas características.

Utilizou-se neste estudo o Tratamento Científico, com modelos de regressão, através do programa de estatística para avaliações (SISDEA).

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos elementos comparativos (ver tabela - Anexo I), relativos a ofertas efetivas de imóveis comerciais na cidade, no mês de novembro de 2020.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- ✓ **Área Construída:** variável independente quantitativa negativa, que informa a área privativa de cada elemento.
- ✓ **Localização/Acesso:** variável independente dicotômica positiva, que expressa a localização relacionada a facilidade de acesso através de vias principais (2) ou não (1).
- ✓ **Padrão:** variável independente Proxy positiva, que caracteriza o padrão construtivo de cada imóvel conforme Tabela do IBAPE.
- ✓ **Valor Unitário (R\$/m²):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor total e sua respectiva área privativa.

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo II.

11 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

COMPRA E VENDA

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Para o desenvolvimento deste trabalho, e de acordo com a Tabela 3 - Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores, da NBR 14653 - 2, e da Tabela 4 - Enquadramento dos Laudos segundo seu Grau de Fundamentação, a soma dos pontos exigidos atende o **Grau III**.

GRAU DE PRECISÃO

O Grau de Precisão de acordo com a Tabela 5 - < 30% GRAU III (ver cálculos Anexo II - Homogeneização), portanto atende o **Grau III** da Norma.

LOCAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Para o desenvolvimento deste trabalho, e de acordo com a Tabela 3 - Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores, da NBR 14653 - 2, e da Tabela 4 - Enquadramento dos Laudos segundo seu Grau de Fundamentação, a soma dos pontos exigidos atende o **Grau III**.

GRAU DE PRECISÃO

O Grau de Precisão de acordo com a Tabela 5 - < 30% GRAU III (ver cálculos Anexo II - Homogeneização), portanto atende o **Grau III** da Norma.

12 - AVALIAÇÃO - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

12.1 - VALOR DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL

Valor Médio: R\$ 54.000.000,00
(Cinquenta e quatro milhões de reais)

Conforme cálculo com a utilização da Distribuição de Student, apresentado no Anexo A, o intervalo de confiança é de:

Valor Mínimo: R\$ 50.000.000,00 (Cinquenta milhões de reais).

Valor Máximo: R\$ 58.000.000,00 (Cinquenta e oito milhões de reais).

12.2 - VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

Valor Médio: R\$ 363.500,00
(Trezentos e sessenta e três mil e quinhentos reais)

Conforme cálculo com a utilização da Distribuição de Student, apresentado no Anexo A, o intervalo de confiança é de:

Valor Mínimo: R\$ 328.500,00 (Trezentos e vinte e oito mil e quinhentos reais).

Valor Máximo: R\$ 406.000,00 (Quatrocentos e seis mil reais).

12.3 – ATRIBUIÇÃO DO VALOR DO TERRENO E VALOR DE CONSTRUÇÃO:

Conforme solicitação atribuímos abaixo o valor apartado de terreno e construção do imóvel avaliando.

VALOR DO TERRENO - 1.620,00 m²	VALOR DA CONSTRUÇÃO - 15.778,68 m²
R\$ 14.000.000,00	R\$ 40.000.000,00

13 - CONCLUSÃO

O presente laudo de avaliação foi elaborado pela realidade do mercado atual, ou seja, pela lei da Oferta e Procura.

Após os levantamentos e análises que se fizeram necessárias avaliamos o imóvel para valor em:

VALOR PARA COMPRA / VENDA R\$ 54.000.000,00
(Cinquenta e quatro milhões de reais)

VALOR PARA LOCAÇÃO R\$ 363.500,00
(Trezentos e sessenta e três mil e quinhentos reais)

São Paulo, 21 de Dezembro de 2020.



ARQ. ANA MARIA F. COOKE
CAU: A40301-6



ENG. ROSANGELA C. F. COOKE
CREA: 060046959-2

ANEXO A
Compra e Venda



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

Anexo AI - Dados Amostrais

Dado	Endereço	Co... B...	Informante	Telefone do I...	Área const...	Padrão	FOC	Localiza...	Valor Unitár...
1	Praça General Osório, nº 51 - Edifício Osório - Centro ...		Imóveis L7	(41) 3077-7889	771,00	3,883	0,774	2	4.233,85
2	Rua Conselheiro Araújo, nº 340 - Pousada Atalaia - Ce...		Esteves Imóveis	Sra. Lúcia - (...)	720,00	3,376	0,774	2	3.485,18
3	Alameda Doutor Muricy, nº 380 - Edifício Requião - Ce...		Polatti & Cordeiro Im...	(41) 3383-0303	1.989,00	4,745	0,858	2	3.188,17
4	Avenida Marechal Floriano Peixoto, nº 868 - Edifício C...		Bela Torre Imóveis	(41) 3338-80...	1.220,00	3,883	0,660	2	2.961,75
5	Rua Saldanha Marinho, nº 370 - Centro - Curitiba - PR		Sr. Rafael - Mocellin ...	(41) 3088-1389	452,00	3,753	0,858	2	4.259,07
6	Rua Afernes Poli, nº 426 - Centro - Curitiba - PR		JN Imóveis PR	(41) 3289-4964	750,00	4,013	0,820	2	3.348,00
7	Avenida Vicente Machado, nº 548 - Centro - Curitiba - ...		Gomes Imóveis	(41) 3014-72...	999,00	3,883	0,858	2	3.100,00
8	Avenida Visconde de Guarapuava, nº 1742 - Centro - ...		Equipe Prontos Lopes	(41) 99595-0...	890,00	4,014	0,858	2	3.667,75
9	Rua Marechal Deodoro, nº 1600 - Centro - Curitiba - PR		Prime Soho - Eq.2.14	(41) 99571-2...	3.814,00	5,273	0,902	2	5.486,37
10	Alameda Doutor Carlos de Carvalho, nº 230 - Centro - ...		Map Assessoria Imobl...	(41) 3336-00...	1.200,00	3,883	0,820	2	2.999,25
11	Rua André de Barros, nº 459 - Centro - Curitiba - PR		Imóvel L7	(41) 3077-78...	1.210,00	4,014	0,820	2	3.804,55
12	Avenida Visente Machado, nº 2.100 - Centro - Curitiba...		Galvão Vendas	(41) 3014-1101	5.089,00	5,009	0,963	2	4.128,03
13	Rua Professora Rosa Saporiski, nº 661 - Centro - Curti...		Sr. Rafael - Mocellin ...		563,00	4,172	0,902	1	3.716,70
14	Rua Mauá, nº 1117 - Alto da Glória - Curitiba - PR		Imobiliária Diamond	(41) 3045-59...	1.064,00	4,547	0,858	1	3.303,95
15	Rua Amintas de Barros nº 593 - Centro - Curitiba - PR		Dos Anjos Imóveis	(41) 3382-18...	648,00	4,745	0,718	2	5.554,17
16	Rua Emiliano Permetta nº 756 - Centro - Curitiba - PR		Habitec Imóveis	*(41) 3340-32...	2.596,00	4,010	0,858	2	2.855,02
17	Av. Getúlio Vargas nº 3960 - Água Verde - Curitiba - PR		Habitec Imóveis	*(41) 3340-3...	899,00	5,270	0,858	1	3.621,14
18	Rua Duque de Caxias nº 333 - Alto São Francisco - Cu...		Habitec Imóveis	*(41) 3340-32...	208,00	3,883	0,820	1	3.018,03
19	Rua Marechal Hermes nº 712 - Centro Cívico - Curitiba...		VIVARE IMOVEIS	(41)3030-302...	300,00	4,547	0,820	2	5.580,00
20	Rua Mateus Leme nº 551 - Centro Cívico - Curitiba - PR		Bela Torre Imóveis	*(41) 3340-32...	1.765,00	4,547	0,820	2	4.647,37
21	Rua Comendador Fontana nº 235 - Centro Cívico - PR		Pina Corretor Imobili...	(41) 3224-0000	527,00	4,547	0,820	2	5.568,82
22	Rua Comendador Fontana nº 229 - Centro Cívico - PR		Jia Corretora de Imó...	*(41)3030-30...	332,00	3,880	0,774	2	3.907,68
23	Rua Afonso Natal, 49 - Uberaba - Curitiba / PR		PHGT Negócios Imo...	(31) 3373-3188	20.000,00	3,378	0,774	1	2.901,75

Anexo All - Modelo de Regressão

Modelo:

CEF CURITIBA

Data de Referência:

segunda-feira, 16 de novembro de 2020

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área construída = 15.788,68
- PAdrão = 4,366
- Localização = 2

- Endereço =
- Complemento =
- Bairro =
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (7,12%) = 3.162,32
 - Médio = 3.404,76
 - Máximo (7,67%) = 3.665,78

- Valor Total
 - Mínimo = 49.928.882,25
 - Médio = 53.756.604,68
 - Máximo = 57.877.773,68

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 43.836.770,00
 - Máximo = 65.921.201,46
 - Mínimo (18,45%) = 2.776,47
 - Máximo (22,63%) = 4.175,22

- Campo de Arbitrio
 - RL Mínimo = 2.894,04
 - RL Máximo = 3.915,47



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
 Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
 compassavaliacoes.com.br

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- CEF CURITIBA

2) **Data de referência:**

- segunda-feira, 16 de novembro de 2020

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	23
Dados utilizados no modelo:	22

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8349007 / 0,8278475
Coefficiente de determinação:	0,6970592
Fisher - Snedecor:	13,81
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	63%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,847	3	0,282	13,806
Não Explicada	0,368	18	0,020	
Total	1,215	21		

1) **Equação de regressão:**

$\ln(\text{Valor Unitário}) = +6,493778637 + 139,3025783 / \text{Área construída} + 0,2808658288 * \text{PAdrão} + 0,2122536116 * \text{Localização}$

• **Função estimativa (moda):**

$\text{Valor Unitário} = +647,6420922 * e^{(+139,3025783 / \text{Área construída})} * e^{(+0,2808658288 * \text{PAdrão})} * e^{(+0,2122536116 * \text{Localização})}$

• **Função estimativa (mediana):**

$\text{Valor Unitário} = +661,0163912 * e^{(+139,3025783 / \text{Área construída})} * e^{(+0,2808658288 * \text{PAdrão})} * e^{(+0,2122536116 * \text{Localização})}$

• **Função estimativa (média):**

$\text{Valor Unitário} = +667,8067581 * e^{(+139,3025783 / \text{Área construída})} * e^{(+0,2808658288 * \text{PAdrão})} * e^{(+0,2122536116 * \text{Localização})}$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área construída	1/x	3,75	0,15
PAdrão	x	4,84	0,01
Localização	x	2,66	1,60
Valor Unitário	ln(y)	21,54	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área construída	Isoladas	Influência
PAdrão	-0,11	0,55
Localização	0,12	0,28
Valor Unitário	0,46	0,66

Correlações parciais para PAdrão	Isoladas	Influência
Localização	-0,09	0,44
Valor Unitário	0,55	0,75

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Valor Unitário	0,35	0,53

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per se e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

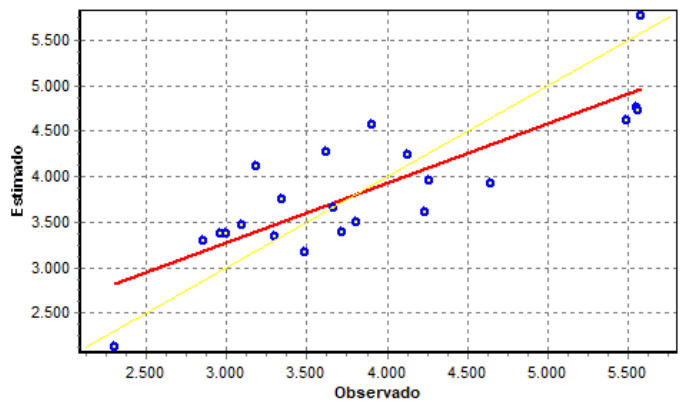
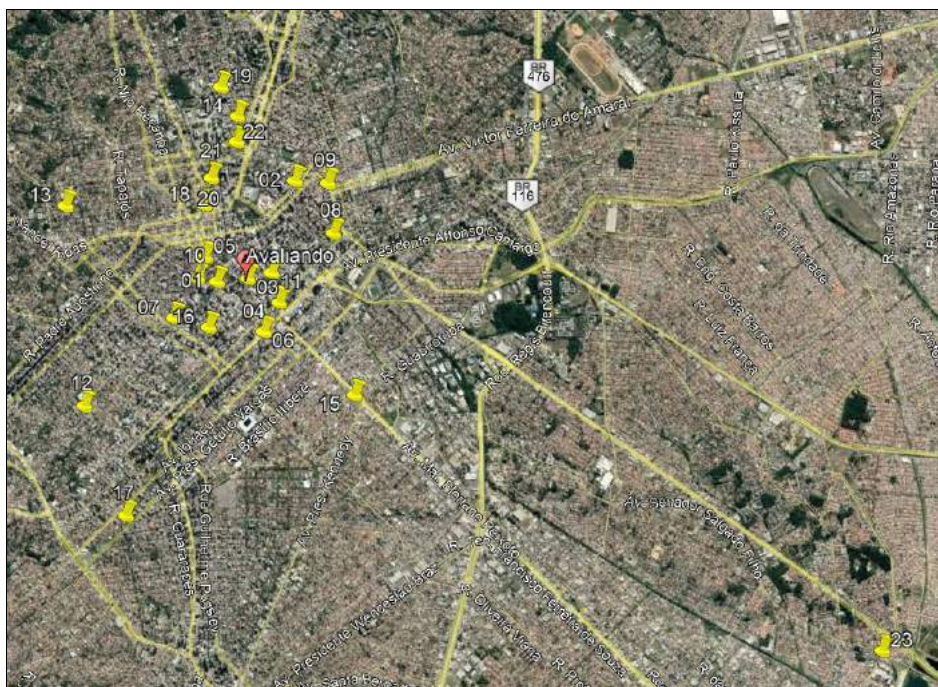


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Anexo AIII - Croqui



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

ANEXO B
Locação



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

Anexo BI - Dados Amostrais

Dado		Endereço	C...	B...	Informante	Telefone do l...	Área Con...	Padrão	FOC	Idade	Localiza...	Valor Unit...
1	✓	Rua Professor Fernando Moreira, nº 775 - Mercês - ...			Potati & Cordeiro Imó...	(41) 3363-0303	1.200,00	5.009	0,86	15,00	1,00	28,44
2	✓	Avenida Visconde de Guatapuava, nº 3323 - Centro ...			Live Imobi	(41) 3014-0202	300,00	3.378	0,58	25,00	2,00	22,75
3	✓	Alameda Doutor Marley, nº 380 - Edifício Requião - ...			Potati & Cordeiro Imó...	(41) 3363-0303	1.969,00	4.745	0,86	15,00	2,00	30,28
4	✓	Rua Mariano Torres, 718 - Centro - Curitiba - PR			Aval Imóveis	(41) 3233-2324	869,00	3.378	0,71	20,00	2,00	23,25
5	✓	Avenida Mai, Floriano Peixoto, nº 1225 - Rebouças - ...			Santa Sé Imóveis	(41) 3332-7511	1.000,00	3.378	0,77	20,00	1,00	12,96
6	✓	Rua Dom Pedro I, 702 - Água Verde - Curitiba - PR			Beitos Imóveis	(41) 3019-525...	1.710,00	3.685	0,86	15,00	1,00	18,69
7	✓	Rua Visconde do Rio Branco, nº 1.680 - Centro - Cur...			SZL Imóveis	(41) 3025-3366	1.857,00	4.172	0,86	15,00	2,00	27,45
8	✓	Rua Visconde do Rio Branco, 253 - Maroês - Curitiba...			Elito Imóveis	(41) 3333-891...	1.030,00	5.009	0,90	10,00	1,00	23,28
9	✓	Avenida Marechal Floriano Peixoto, nº 211 - Centro - ...			Mocellin & Consoli Im...	(41) 3086-1389	1.766,00	5.009	0,90	10,00	2,00	36,69
10	✓	Rua Tibagi, nº 779 - Centro - Curitiba - PR			Interage Imóveis	(41) 3042-434...	3.096,00	3.883	0,86	15,00	2,00	17,94
11	✓	Praça General Osório, nº 399 - Centro - Curitiba - PR			Habitac Imóveis	(41) 3340-3258	320,00	3.378	0,72	25,00	2,00	35,10
12	✓	Avenida Vicente Machado, nº 2.100 - Centro - Curitiba...			Interage Imóveis	(41) 3042-4343	5.069,00	5.009	0,96	5,00	2,00	25,57
13	✓	Rua Professora Rosa Saparski, nº 601 - Mercês - C...			Sr. Rafael - Mocellin e...		563,00	4.172	0,90	10,00	1,00	24,55
14	✓	Rua Mauá, nº 1117 - Alto da Glória - Curitiba - PR			Imobiliaria Diamond	(41) 3045-5968	1.064,00	4.547	0,86	15,00	1,00	20,30
15	✓	Rua Desembargador Westphalen, nº 2161 - Centro - ...			Muralha Imóveis	(41) 3322-9010	1.500,00	4.013	0,72	20,00	1,00	16,13
16	✓	Al. Dr Carlos de Carvalho nº 269 - Centro - Curitiba - ...			Habitac Imóveis	(41) 3340-322...	1.071,00	4.013	0,72	25,00	2,00	24,20
17	✓	Rua General Carneiro nº 938 - Alto da Glória - Curitiba...			Habitac Imóveis	(41) 3340-322...	1.367,00	5.009	0,86	20,00	1,00	17,07
18	✓	Rua André de Barros nº 678 - Centro - Curitiba - PR			Habitac Imóveis	(41) 3340-322...	2.100,00	4.172	0,86	15,00	1,00	14,81
19	✓	Rua Emiliano Peres nº 756 - Centro - Curitiba - PR			Habitac Imóveis	(41) 3340-322...	2.596,00	4.013	0,86	20,00	2,00	21,63
20	✓	Rua Afonso Natal, 49 - Uberaba - Curitiba - PR			PHGT Negócios Imob...	(31) 3373-3188	20.000,00	3.378	0,77	9,00	1,00	10,00

Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
 Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
 compassavaliacoes.com.br

Anexo BII - Modelo de Regressão

Modelo:

Curitiba Locação

Data de Referência:

segunda-feira, 16 de novembro de 2020

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área Construída = 15.788,68
- Padrão = 4,366
- Localização = 2,00

- Endereço =
- Complemento =
- Bairro =
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (9,53%) = 20,82
- Médio = 23,01
- Máximo (11,78%) = 25,72

- Valor Total
- Mínimo = 328.658,66
- Médio = 363.286,39
- Máximo = 406.070,26

- Intervalo Predição
- Mínimo = 286.643,81
- Máximo = 495.872,30
- Mínimo (21,10%) = 18,16
- Máximo (36,50%) = 31,41

- Campo de Arbitrio
- RL Mínimo = 19,56
- RL Máximo = 26,46

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- Curitiba Locação

2) **Data de referência:**

- segunda-feira, 16 de novembro de 2020

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	20

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8441668 / 0,8223014
Coefficiente de determinação:	0,7126176
Fisher - Snedecor:	13,22
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	65%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,003	3	0,001	13,225
Não Explicada	0,001	16	0,000	
Total	0,004	19		

1) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

$l/\text{Valor Unitário} = +0,1337794832 - 7,087109282 / \text{Área Construída} - 0,01353596449 * \text{Padrão} - 0,01538594556 * \text{Localização}$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Construída	1/x	-3,02	0,81
Padrão	x	-4,22	0,07
Localização	x	-4,22	0,07
Valor Unitário	1/y	8,59	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área Construída	Isoladas	Influência
Padrão	-0,42	0,66
Localização	0,20	0,35
Valor Unitário	-0,31	0,60

Correlações parciais para Padrão	Isoladas	Influência
Localização	-0,11	0,54
Valor Unitário	-0,37	0,73

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Valor Unitário	-0,60	0,73

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

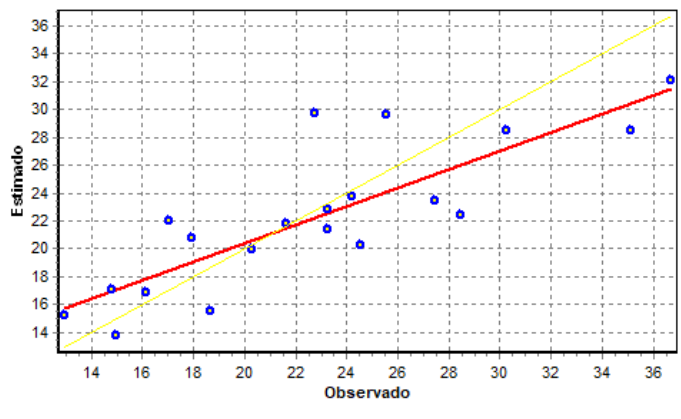
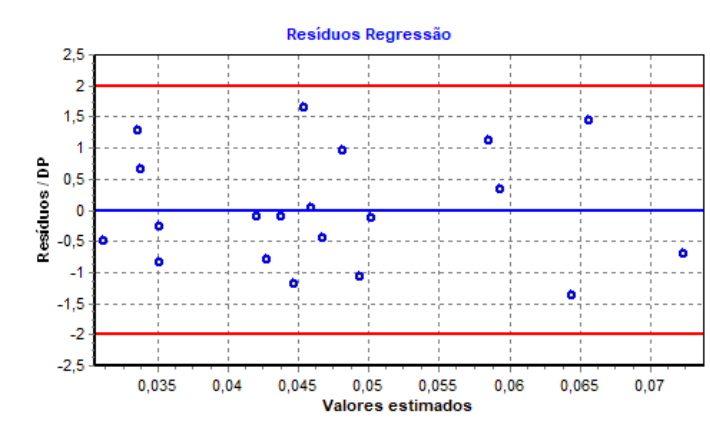


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Anexo BIII – Croqui



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br



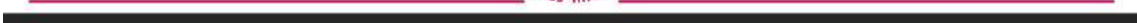
ANEXO C

Relatório Fotográfico



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br



FACHADA



LOGRADOURO



LOGRADOURO



TÉRREO – ATENDIMENTO



TÉRREO – ATENDIMENTO



TÉRREO – ATENDIMENTO



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

TÉRREO – ATENDIMENTO



SOBRELOJA - ATENDIMENTO



SOBRELOJA - ATENDIMENTO



SOBRELOJA - ATENDIMENTO



TÉRREO - RECEPÇÃO



ÁREAS ADMINISTRATIVAS NOS PAVIMENTOS



ÁREAS ADMINISTRATIVAS NOS PAVIMENTOS



ÁREAS ADMINISTRATIVAS NOS PAVIMENTOS



ÁREAS ADMINISTRATIVAS NOS PAVIMENTOS



ÁREAS ADMINISTRATIVAS NOS PAVIMENTOS



ÁREAS ADMINISTRATIVAS NOS PAVIMENTOS



ÁREAS ADMINISTRATIVAS NOS PAVIMENTOS



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

COPAS DISTRIBUÍDAS NOS PAVIMENTOS



COPAS DISTRIBUÍDAS NOS PAVIMENTOS



COPAS DISTRIBUÍDAS NOS PAVIMENTOS



SANITÁRIOS NOS PAVIMENTOS



SANITÁRIOS NOS PAVIMENTOS



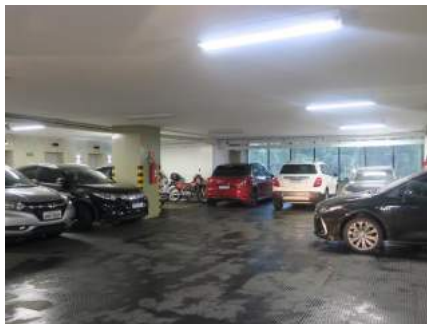
SANITÁRIOS NOS PAVIMENTOS



PAVIMENTO GARAGEM SUPERIOR



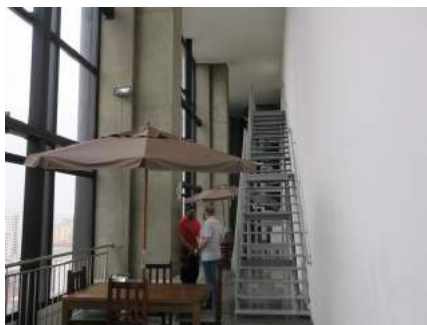
SUBSOLO



AUDITÓRIO



TERRAÇO



HALL DE ELEVADORES



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

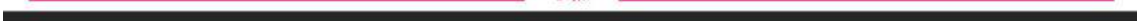


ANEXO D
Compass Avaliações Imobiliárias



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br



A *Compass Avaliações Imobiliárias* está presente no mercado de Avaliação de Imóveis há mais de 10 anos, prestando serviços para diversas Instituições Financeiras, Escritórios de Advocacia, Gestoras e Administradoras de Fundos de Investimentos.

Estamos homologados como prestadores de serviços no Banco Itaú Unibanco, auxiliando diversas áreas internas e concentrando nossas atividades em avaliações para Operações de Garantia sejam para o Banco Comercial como também para o Itaú BBA. Atuamos também prestando serviços para empresas de renome no mercado financeiro, tais como a Vórtx DTVM, a BRL Trust, a FRAM Capital, a GDC DTVM, o Banco Fator e o BTG Pactual.

Assessoramos, através de consultoria imobiliária, as empresas Match Point Real Estate Matching e JK Capital e atendemos também diversos Escritórios de Advocacia destacando-se o Duarte Garcia, o Mustacchi Advogados e Mello e o Rached Advogados.

Possuímos diversos trabalhos e laudos auditados e validados pela KPMG, PWC e Ernst & Young.

Utilizamos de diversas metodologias para execução dos trabalhos, destacando como principais o Método da Renda, a Inferência Estatística e o Método Involutivo com implantação e modelo do produto.

Realizamos recentemente trabalhos relevantes neste mercado, tais como:

- Avaliações de Imóveis de Grande Porte (Shoppings, Hotéis, Supermercados, Galpões e Fazendas);
- Validação de Laudos de Avaliação de Terceiros;
- Análise de Carteira de Fundos de Investimentos Imobiliários;
- Estudos de Viabilidade; e
- Acompanhamento e Fiscalização de Obras.



SUMAÚMA PARK SHOPPING



LOCAL:
Manaus / AM
Zona Norte, bairro Cidade Nova

ÁREA:
Área construída: 137.703,37 m²
130 lojas (9 âncoras)

CLIENTE:
VX VI – FII (SUMAÚMA)

METODOLOGIA:
Método Evolutivo (2018) e Fluxo de Caixa Descontado (2019) – ambos auditados pela E&Y

FINALIDADE DO LAUDO:
Laudos de acordo com as exigências da ICVM 472 – Anexo XII



HOTEL MABU BUSINESS



LOCAL:
Curitiba / PR

ÁREA:
Área construída: 4.186,48 m²
148 aptos, sendo 45 aptos na Torre Royal e 103 na Torre Premium

CLIENTE:
HOTÉIS & RESORTS

METODOLOGIA:
Método comparativo direto de dados de mercado + evolutivo

FINALIDADE DO LAUDO:
Determinação do valor de mercado para compra e venda e liquidação forçada do imóvel para alienação.



TERRENO PARA BUILT TO SUIT



LOCAL:
Paraíso – São Paulo / SP

ÁREA:
Área do terreno: 1.110,60 m²

CLIENTE:
BRL // TRUST
INVESTIMENTOS

METODOLOGIA:
Método comparativo direto de dados de mercado

FINALIDADE DO LAUDO:
Determinação do valor de mercado do terreno para compra e venda para internalização em FII.



LAUDOS PARA FII: RCFA E SABUGAL

RCFA11: R\$ 18,94 M de patrimônio líquido. É um FII do tipo "Tijolo: Desenvolvimento", com muitos aptos no RJ, hoje tem 11.678.533 cotas e 1.353 cotistas.




SABUGAL: R\$ 8,3 M de patrimônio líquido. Vende ativos imobiliários em SP oriundos do não pagamento pela PDG da renda devida do DDM FII. Os recursos serão distribuídos aos cotistas até a liquidação do fundo. Duração indeterminada.





CLIENTE:
FRAM
CAPITAL

FEEDBACK DO CLIENTE:
"Aho, boa tarde!
Perfeito, ficou muito bom.
Muito obrigado."
Gustavo Friozi Tonetti
gtonetti@framicapitaldvm.com

Rentabilidade de 2008 a 2019 - 179,53%

Os laudos de avaliação dos imóveis foram realizados conforme Norma da ABNT e NBR vigentes e de acordo com as exigências da ICVM 472 – Anexo XII



SHOPPING IGUATEMI CAMPINAS

LOCAL:
Campinas / SP

ÁREA:
Área do terreno: 130.000 m²
Área de Construção: 228.000,00 m²
382 lojas (9 âncoras) e 4.703 vagas

CLIENTE: **OPERAÇÃO:** Garantia de Operações

METODOLOGIA:
Método comparativo direto de dados de mercado / evolutivo

FINALIDADE DO LAUDO:
Determinação do valor de mercado para compra e venda e liquidação forçada do imóvel

MÉTODO INVOLUTIVO COM IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTO ESTUDO DE MASSA

Análises de mercado que resultam em projetos com implantação e estudo 3D, sempre alinhado com outra metodologia.

CLIENTES:

Estudo de Massa para incorporação na Av. Rebouças, em São Paulo

Laudo Involutivo de Agência Bancária na Rua Visconde de Pirajá em Ipanema, no Rio de Janeiro.

Laudo Involutivo de galpões no bairro do Brás, em São Paulo

Estudo de Massa para incorporação de empreendimentos em Recife

Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO

<p>ENDEREÇO</p> <p>FOTO PRINCIPAL</p>	<p>AVENIDA BRASIL, Nº 6.266 – EDIFÍCIO CASCAVEL – CENTRO – CASCAVEL / PR</p> 
<p>OBJETIVO</p>	<p>DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA E LOCAÇÃO DO IMÓVEL</p>
<p>VALOR PARA COMPRA / VENDA</p> <p>MÉDIO</p> <p>MÍNIMO</p> <p>MÁXIMO</p> <p>VALOR PARA LOCAÇÃO</p> <p>MÉDIO</p> <p>MÍNIMO</p> <p>MÁXIMO</p>	<p>R\$ 14.500.000,00 (Catorze milhões e quinhentos mil reais)</p> <p>R\$ 13.000.000,00 (Treze milhões de reais)</p> <p>R\$ 17.000.000,00 (Dezessete milhões de reais)</p> <p>R\$ 142.500,00 (Cento e quarente e dois mil e quinhentos reais)</p> <p>R\$ 134.000,00 (Cento e trinta e quatro mil reais)</p> <p>R\$ 151.500,00 (Cento e cinquenta e um mil e quinhentos reais)</p>
<p>METODOLOGIA</p> <p>TRAT. DOS DADOS</p> <p>COMPRA E VENDA</p> <p>FUNDAMENTAÇÃO</p> <p>PRECISÃO</p> <p>LOCAÇÃO</p> <p>FUNDAMENTAÇÃO</p> <p>PRECISÃO</p>	<p>MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO</p> <p>TRATAMENTO POR INFERENCIA ESTATÍSTICA</p> <p>GRAU II</p> <p>GRAU III</p> <p>GRAU III</p> <p>GRAU III</p>
<p>SOLICITANTES</p> <p>LOCAL E DATA</p>	<p>CAIXA ECONOMICA FEDERAL</p> <p>FII CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS</p> <p>SÃO PAULO, 21 DE DEZEMBRO DE 2020.</p>

ÍNDICE

1 - Imóvel

2 - Objetivo

3 - Interessado

4 - Proprietário

5 - Observações Preliminares e Premissas

6 - Características da Região

7 - Características do Imóvel

8 - Áreas utilizadas para cálculo

9 - Considerações sobre o mercado atual

10 - Metodologia e Procedimentos

11 - Especificação da Avaliação – Graus de Fundamentação e Precisão

12 - Avaliação - Determinação do Valor do Imóvel

13 - Conclusão

Anexos

Anexo A - Compra e Venda

Anexo AI - Dados Amostrais

Anexo AII - Modelo de Regressão

Anexo AIII - Croqui

Anexo B - Locação

Anexo BI - Dados Amostrais

Anexo BII - Modelo de Regressão

Anexo BIII - Croqui

Anexo C - Relatório Fotográfico

Anexo D - Compass Avaliações Imobiliárias

1 - IMÓVEL

Trata-se de edificação comercial composta por 06 pavimentos, localizada na Avenida Brasil, Nº 6.266, no bairro Centro do município de Cascavel / PR.

2 - OBJETIVO

O objetivo do trabalho é a determinação do Valor de Mercado para Compra e Venda e Locação do Imóvel.

3 - INTERESSADOS

CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CNPJ nº 00.360.305/0001-04
FII CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS - CNPJ nº 38.658.984/0001-75 –
ADMINISTRADO POR VÓRTX DTVM – CNPJ nº 22.610.500/0001-88

4 - PROPRIETÁRIO

CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CNPJ nº 00.360.305/0001-04

5 - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES E PREMISSAS

A avaliação em tela está fundamentada em Normas Técnicas, ABNT, 14653 Parte 1 (Procedimentos Gerais) e 14653-2 (Imóveis Urbanos) e na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP -2011 e baseia-se:

- Em elementos constatados in loco, quando realizada vistoria do imóvel em 11/2020;
- Na matrícula nº 37.714 do 1º Cartório de Registro de Cascavel / PR;
- Em IPTU 2020; e
- Em informações obtidas junto aos agentes do mercado imobiliário local.

Para a presente avaliação consideramos que o imóvel se encontra regularizado, livre desembaraçado de quaisquer ônus e em condições de ser imediatamente comercializado sendo que as informações obtidas foram analisadas e aceitas como de boa-fé.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé. Adicionalmente, a Solicitante entende que qualquer omissão ou falta de informação podem impactar e afetar o resultado dos trabalhos e, conseqüentemente, a análise realizada apresentada neste laudo

O relatório foi elaborado com base em dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores de imóveis, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados além de outros, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de boa-fé.

Este laudo e as conclusões aqui apresentadas referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à Compass Avaliações Imobiliárias pelos Solicitantes e se destina única e exclusivamente para os fins contratados. Portanto, tanto nossas recomendações como o laudo não poderão ser utilizados para outro propósito que não os mencionados aqui.

Este laudo não deve ser apresentado ou utilizado em partes ou excertos separados. A Compass Avaliações Imobiliárias não se responsabiliza por qualquer citação, apresentação ou referência ao relatório sem o seu prévio conhecimento e consentimento.

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

A Compass Avaliações Imobiliárias não possui ou mantém qualquer relação de trabalho ou de subordinação com aos Solicitantes do trabalho e não possui nenhuma cota no respectivo Fundo Imobiliário.

Declaramos que o presente Laudo de Avaliação foi realizado em consonância com o Anexo 12 da ICVM 472.

6 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

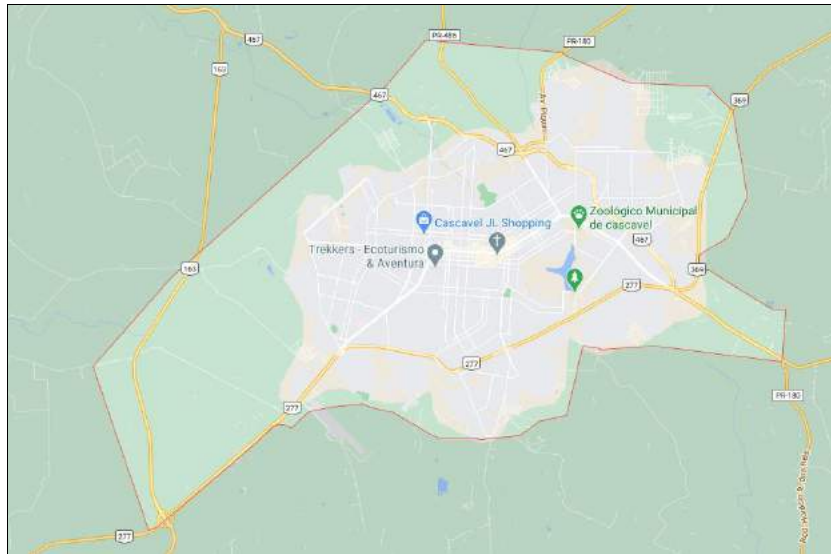
Cascavel / PR

Cascavel é um município brasileiro, localizado na região Oeste do estado do Paraná, do qual é o quinto mais populoso, com 332.333 habitantes, conforme estimativa do IBGE publicada em agosto de 2020. A distância rodoviária até Curitiba, capital administrativa estadual, é de 491 quilômetros, e de Brasília, capital federal, de 1.457 quilômetros.

Consideravelmente novo e com topografia privilegiada, teve seu desenvolvimento planejado, o que lhe deu ruas largas e bairros bem distribuídos.

Com área de 2.100,831 km², conta com a décima segunda maior população da Região Sul, é sede da Região Metropolitana de Cascavel, capital regional do Oeste do Paraná e polo estratégico do Mercosul.

Com sua economia alicerçada no agronegócio, Cascavel é também um grande centro comercial e de prestação de serviços, em processo constante de industrialização. Tem como destaque os setores atacadista, de saúde, ensino superior, indústria metalúrgica, de confecção e de alimentos.



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
 Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
 compassavaliacoes.com.br

7 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

7.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado em meio de quadra no bairro Centro, com duas frentes, na Avenida Brasil e Rua Souza Neves, zona central de Cascavel, com predominância de imóveis de padrão médio.

O local é dotado de toda infraestrutura urbana básica e tem característica comercial. A região possui vasto comércio, local que conta com boa infraestrutura pública, fluxo intenso de pedestres e veículos atraídos por uma área de serviços diversos que supre as necessidades dos seus habitantes.

O acesso ao imóvel é feito pela via composta por 06 pistas de rolamento com mão dupla, sendo 03 pistas para cada direção e com pavimentação asfáltica.



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
 Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
 compassavaliacoes.com.br

7.2 - DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO DO IMÓVEL E ACABAMENTOS

Trata-se de prédio comercial, composto por 06 pavimentos onde funciona a Agência do Banco Caixa Econômica Federal.

Conforme consta na Matrícula apresentada, as áreas do imóvel são:

Área de Terreno: 1.795,25 m².

Área Construída: 5.106,00 m².

Os 06 pavimentos possuem as seguintes dependências internas:

Térreo: Hall, copa, sanitários, caixas eletrônicos, tesouraria, sala de arquivo, sala técnica, almoxarifado, sanitário.

1º Pavimento: Salas, sanitários, copa, hall de circulação e sala de máquinas.

2º Pavimento: Salas, sanitários, copa, auditório, hall de circulação e sala de máquinas.

3º Pavimento: Salas, sanitários, copa, hall de circulação e sala de máquinas.

Barrilete: Salão com churrasqueira, sanitários, casa de máquinas

Subsolo: Salas, arquivo, copa, depósito, sanitários, cada de máquinas e 19 vagas de garagem para funcionários.

Os materiais de acabamento predominantes são:

- **Pisos:** granito e tábuas de madeira nas áreas públicas e cerâmico nas áreas frias;

- **Paredes:** látex nas áreas públicas e azulejos nas áreas frias;

- **Forros:** placas de isopor com luminárias embutidas, forro metálico e laje;

- **Esquadrias:** metálica.

O imóvel possui sistema de ar condicionado central com máquinas de refrigeração instaladas em cada andar. Possui também 03 elevadores de acesso para todos os pavimentos.

Características do Imóvel:

Idade Aparente	10 anos
Estado de Conservação	Bom estado
Vida Útil Remanescente	50 anos
Padrão Construtivo	Médio Alto
Ocupação	CAIXA
Encargos de Manutenção e Conservação	R\$ 1.100.000,00

8 - ÁREAS UTILIZADAS PARA CÁLCULO

A área utilizada para cálculo foi retirada da Matrícula apresentada:

Documento	Área Construída
Matrícula 37.714	5.106,00 m²

9 - CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO ATUAL

O mercado para Compra/Venda e Locação de imóveis com as características do avaliando, encontram-se atualmente com média/baixa liquidez devido ao porte e valor agregado do mesmo, sendo o público alvo investidores que visam obter renda com a locação do imóvel.

10 - METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS PARA COMPRA / VENDA E LOCAÇÃO

Para o estudo em questão, entre os métodos de avaliação de imóveis, o COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO é, sem dúvida, o mais empregado e o que apresenta melhores resultados.

O trabalho foi baseado nas normas da ABNT 14653 Parte 1 (Procedimentos Gerais) e 14653-2 (Imóveis Urbanos).

Na realidade qualquer processo de avaliação lança mão desse método, seja direta ou indiretamente, pois os dados de mercado serão ponderados e analisados. No processo direto utilizado, pesquisa-se o mercado de imóveis disponíveis ou que possam assemelhar-se ao objeto de avaliação, por meio de parâmetros, pois é certo que somente em raras ocasiões se é possível encontrar dados relativos aos imóveis que tenham exatamente as mesmas características.

Utilizou-se neste estudo o Tratamento Científico, com modelos de regressão, através do programa de estatística para avaliações (SISDEA).

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos elementos comparativos (ver tabela - Anexo I), relativos a ofertas efetivas de imóveis comerciais na cidade, no mês de novembro de 2020.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- ✓ **Área Construída:** variável independente quantitativa negativa, que informa a área privativa de cada elemento.
- ✓ **Localização/Acesso:** variável independente dicotômica positiva, que expressa a localização relacionada a facilidade de acesso através de vias principais (2) ou não (1).
- ✓ **Padrão:** variável independente Proxy positiva, que caracteriza o padrão construtivo de cada imóvel conforme Tabela do IBAPE.
- ✓ **Valor Unitário (R\$/m²):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor total e sua respectiva área privativa.

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo II.

11 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

COMPRA E VENDA

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Para o desenvolvimento deste trabalho, e de acordo com a Tabela 3 - Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores, da NBR 14653 - 2, e da Tabela 4 - Enquadramento dos Laudos segundo seu Grau de Fundamentação, a soma dos pontos exigidos atende o **Grau II.**

GRAU DE PRECISÃO

O Grau de Precisão de acordo com a Tabela 5 - < 30% GRAU III (ver cálculos Anexo II - Homogeneização), portanto atende o **Grau III** da Norma.

LOCAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Para o desenvolvimento deste trabalho, e de acordo com a Tabela 3 - Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores, da NBR 14653 - 2, e da Tabela 4 - Enquadramento dos Laudos segundo seu Grau de Fundamentação, a soma dos pontos exigidos atende o **Grau III.**

GRAU DE PRECISÃO

O Grau de Precisão de acordo com a Tabela 5 - < 30% GRAU III (ver cálculos Anexo II - Homogeneização), portanto atende o **Grau III** da Norma.

12 - AVALIAÇÃO - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

12.1 - VALOR DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL

Valor Médio: R\$ 14.500.000,00
(Catorze milhões e quinhentos mil reais)

Conforme cálculo com a utilização da Distribuição de Student, apresentado no Anexo A, o intervalo de confiança é de:

Valor Mínimo: R\$ 13.000.000,00 (Treze milhões de reais).

Valor Máximo: R\$ 17.000.000,00 (Dezessete milhões de reais).

12.2 - VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

Valor Médio: R\$ 142.500,00
(Cento e quarenta e dois mil e quinhentos reais)

Conforme cálculo com a utilização da Distribuição de Student, apresentado no Anexo A, o intervalo de confiança é de:

Valor Mínimo: R\$ 134.000,00 (Cento e trinta e quatro mil reais).

Valor Máximo: R\$ 151.500,00 (Cento e cinquenta e um mil e quinhentos reais).

12.3 – ATRIBUIÇÃO DO VALOR DO TERRENO E VALOR DE CONSTRUÇÃO:

Conforme solicitação atribuímos abaixo o valor apartado de terreno e construção do imóvel avaliando.

VALOR DO TERRENO - 1.795,25 m²	VALOR DA CONSTRUÇÃO - 5.106,00 m²
R\$ 5.000.000,00	R\$ 9.500.000,00

13 - CONCLUSÃO

O presente laudo de avaliação foi elaborado pela realidade do mercado atual, ou seja, pela lei da Oferta e Procura.

Após os levantamentos e análises que se fizeram necessárias avaliamos o imóvel para valor em:

VALOR PARA COMPRA / VENDA R\$ 14.500.000,00
(Catorze milhões e quinhentos mil reais)

VALOR PARA LOCAÇÃO R\$ 142.500,00
(Cento e quarenta e dois mil e quinhentos mil reais)

São Paulo, 21 de Dezembro de 2020.



ARQ. ANA MARIA F. COOKE
CAU: A40301-6



ENG. ROSANGELA C. F. COOKE
CREA: 060046959-2

ANEXO A
Compra e Venda



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

Anexo AI - Dados Amostrais

Dado		Endereço	C...	B...	Informante	Telefone do inf...	Área constru...	Padrão	FOC	Localização	Valor Unitário
1	✓	Rua da Amizade, nº 545 - 14 de Novembro - Cascavel ...			Cidade Imobiliária	(45) 3037-7575	489,27	3,753	0,918	1	2.345,33
2	✓	Tv. Jarlindo João Grandi, nº 70 - Centro - Cascavel / PR			Cidade Imobiliária	(45) 3037-7575	1.500,00	3,378	0,902	2	2.295,00
3	✓	Rua Carlos Gomes, nº 2176 - Centro - Cascavel / PR			Cidade Imobiliária	(45) 3037-7575	522,00	3,883	0,918	2	2.784,48
4	✓	Rua Filosofia, nº 61 - Universitário - Cascavel / PR			Cidade Imobiliária	(45) 3037-7575	390,00	3,883	0,862	1	2.266,73
5	✓	Rua Pamambuco, nº 3819 - Coqueiral - Cascavel / PR			Cidade Imobiliária	(45) 3037-7575	310,00	3,883	0,963	1	2.369,03
6	✓	Rua Pereira, nº 109 - Brasmadeira - Cascavel / PR			Cidade Imobiliária	(45) 3037-7575	270,00	3,883	1,000	1	2.550,00
7	✓	Rua Visconde de Guarapuava, nº 4141 - Canaã - Cas...			Cidade Imobiliária	(45) 3037-7575	100,00	3,883	0,858	2	5.814,00
8	✓	Rua Nilo Peçanha, nº 90 - Parque São Paulo - Cascav ...			V. Moretti	(45) 3322-1515...	295,00	3,378	0,918	1	1.815,25
9	✓	Rua TikiKaos, nº 56 (esq.com a Rua Amoinés) - Santo ...			Cidade Imobiliária	(45) 3037-7575	129,00	3,883	0,820	1	2.668,60
10	✓	Rua Presidente Kennedy, 2338 - Coqueiral - Cascavel ...			Cidade Imobiliária	(45) 3037-7575	1.163,00	5,009	0,902	1	1.973,34
11	✓	Rua Castro Alves, nº 1055 - Centro - Cascavel / PR			Cidade Imobiliária	(45) 3037-7575	772,00	5,009	0,928	2	4.459,20
12	✓	Rua Vicente Machado, nº 1415 - Centro - Cascavel / PR			Gasparetto Imóveis	(45) 99950-0097	613,00	4,745	0,902	2	3.119,90
13	✓	Rua Souza Naves, nº 3394 - Cascavel / PR			Cidade Imobiliária	(45) 3037-7575	472,00	4,330	0,858	2	4.051,91
14	✓	Rua Marechal Cândido Rondon, nº 1706 - Centro - Ca...			Gasparetto Imóveis	(45) 99950-0097	602,00	3,883	0,820	2	2.795,68
15	✓	Avenida Carlos Gomes, nº 3356 - Centro - Cascavel - ...			Gasparetto Imóv...	(45) 99950-0097	980,00	3,883	0,820	2	3.512,76
16	✓	Rua Fortaleza, nº 3259 - Coqueiral - Cascavel - PR			Imobiliária Cidada	(45) 3037-7575	537,00	3,883	0,820	1	2.279,33
17	✓	Rua Aparecida dos Portos, nº 143 - 14 de Novembro - ...			Imobiliária Cidada	(45) 3037-7575	400,00	3,378	0,820	1	1.530,00
18	✓	Rua Cuiabá, nº 5820 - Alto Alegre - Cascavel - PR			CVEL Imóveis	(45) 99805-1474	281,00	4,547	0,820	1	2.722,42
19	✓	Rua Vitória, esq. Com a Rua Marechal Floriano - Nev ...			MMS Imóveis	(45) 99970-0770	377,75	4,745	0,820	1	2.531,44
20	✓	Avenida Brasil, 1300 - Pacaembu - Cascavel / PR			V. Moretti Assess...	(45) 3322-1515	4.351,00	5,009	0,820	2	4.923,01
21	✓	Av. Anacy Tanaka Bizeto ao lado do 12028 esq R. My...			V. Moretti Assess...	(45) 3322-1515	7.000,00	3,378	0,820	1	1.311,43

Anexo All - Modelo de Regressão

Modelo:

CEF Cascavel

Data de Referência:

quinta-feira, 19 de novembro de 2020

Informações Complementares:**Dados para a projeção de valores:**

- Área construída = 5.106,00
- PAdrão = 4,745
- Localização = 2

- Endereço =
- Complemento =
- Bairro =
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (12,54%) = 2.495,44
- Médio = 2.853,10
- Máximo (16,73%) = 3.330,44

- Valor Total
- Mínimo = 12.741.705,14
- Médio = 14.567.936,53
- Máximo = 17.005.249,24

- Intervalo Predição
- Mínimo = 11.393.234,53
- Máximo = 20.195.322,81
- Mínimo (21,79%) = 2.231,34
- Máximo (38,63%) = 3.955,21

- Campo de Arbitrio
- RL Mínimo = 2.425,14
- RL Máximo = 3.281,07



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- CEF Cascavel

2) **Data de referência:**

- quinta-feira, 19 de novembro de 2020

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	21
Dados utilizados no modelo:	21

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9137343 / 0,8393188
Coefficiente de determinação:	0,8349103
Fisher - Snedecor:	28,66
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	76%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	28,658
Não Explicada	0,000	17	0,000	
Total	0,000	20		

1) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

$1/\text{Valor Unitário} = -0,0002427409477 + 6,206111022E-005 * \ln(\text{Área construída}) + 0,002044125568 / \text{PAdrão} - 0,0001837236969 * \text{Localização}$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área construída	ln(x)	4,30	0,05
PAdrão	1/x	4,60	0,03
Localização	x	-6,31	0,01
Valor Unitário	1/y	-1,59	13,04

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área construída	Isoladas	Influência
PAdrão	-0,06	0,54
Localização	0,21	0,68
Valor Unitário	0,27	0,72

Correlações parciais para PAdrão	Isoladas	Influência
Localização	-0,24	0,54
Valor Unitário	0,60	0,74

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Valor Unitário	-0,67	0,84

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

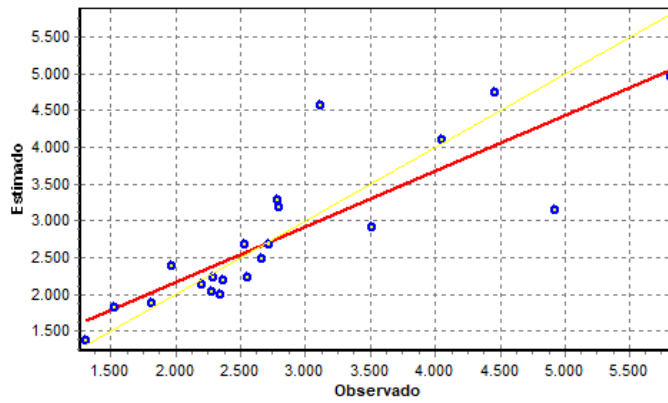
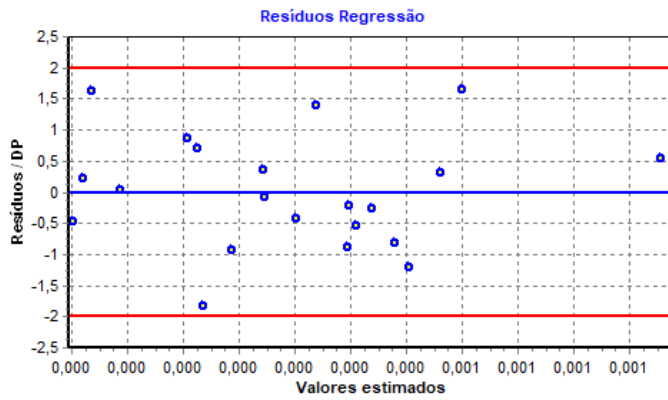


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Anexo AIII - Croqui



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

ANEXO B
Locação



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

Anexo BI - Dados Amostrais

Dado		Endereço	C...	B...	Informante	Telefone do I...	Área constru...	Padrão	Localização	Valor Unitário
1	✓	Avenida Presidente Kennedy, 2338 - Coqueiral - Cascavel - ...			Imobiliária Cidade	(45) 3037-75...	1.163,00	3,883	1	12,96
2		Travessa Jarlindo João Granado, 70 - Centro - Cascavel - PR			Imobiliária Cidade	(45) 3037-75...	1.500,00	3,378	2	10,74
3	✓	Rua Pernambuco, ao lado do 428 - Centro - Cascavel / PR			Fhorle Imobiliária	(45) 3038-04...	384,00	4,547	2	34,78
4	✓	Rua Pernambuco X Rua Visconde de Guarapuava - Centro ...			Imobiliária Lokat	(45) 3037-31...	450,00	3,378	2	18,66
5	✓	Rua Hyeda Baggio Mayer, 964 - Maria Luiza - Cascavel - PR			Imobiliária Cidade	(45) 3037-75...	3.150,00	3,378	1	12,11
6	✓	Avenida Brasil, 7244, Esq. Com a Rua Osvaldo Cruz - Centr...			Imobiliária Cidade	(45) 3037-75...	1.160,00	3,378	2	15,54
7		Rua Alexandre de Gusmão, 1023 - Maria Luiza - Cascavel - ...			Imobiliária Cidade	(45) 3037-75...	410,00	4,013	1	20,94
8	✓	Rua Siqueira Campos, 1904 - São Cristóvão - Cascavel - PR			Imobiliária Cidade	(45) 3037-75...	1.000,00	2,544	1	8,49
9	✓	Rua Rio da Paz, 2425 - Nova Cidade - Cascavel - PR			Imobiliária Cidade	(45) 3037-75...	539,00	3,883	1	14,16
10	✓	Rua Castro Alves, 1262 - Nova - Cascavel - PR			Imobiliária Cidade	(45) 3037-75...	240,00	3,883	2	27,83
11	✓	Rua Rischuelo, 2107 - Centro - Cascavel - PR			Imobiliária Cidade	(45) 3037-75...	334,00	3,378	2	19,99
12	✓	Rua Manoel Antonio de Oliveira ao lado do 1616 - Maria Lui...			Imobiliária Cidade	(45) 3037-75...	760,00	2,544	1	9,41
13	✓	Avenida Corbélia, 260 - Morumbi - Cascavel - PR			Imobiliária Cidade	(45) 3037-75...	440,00	3,378	1	11,93
14	✓	Rua Natal, 1184 - Centro - Cascavel - PR			Imobiliária Cidade	(45) 3037-75...	127,00	4,547	2	48,83
15	✓	Rua Washington Luiz, nº 385 - Parque São Paulo - Cascavel...			Imobiliária Cidade	(45) 3037-75...	380,00	2,544	1	9,54
16	✓	Rua Nilo Peçanha, nº 90 - Parque São Paulo - Cascavel - PR			Sr. Leno - V Mor...	(45) 3322-15...	295,00	3,378	1	12,29
17	✓	Rua Rio Grande do Sul, nº 2122 - Centro - Cascavel / PR			Seleto Imóveis	(45) 3039-00...	366,00	3,378	2	20,07
18	✓	Rua Salgado Filho, nº 2382 - Centro - Cascavel			Sr. Leno - V Mor...	31 3512-	1.250,00	4,745	2	30,53
19	✓	Rua Carlos Gomes, Maria Luiza - Cascavel / PR			Cadini Imóveis	(45) 3038-07...	1.275,00	4,547	2	26,19
20	✓	Av. Aracy Tanaka Biazzelo ao lado do 12028 esq R. Mylla - P...			V. Moretti Asses...	(45) 3322-15...	7.000,00	3,378	1	10,90

Anexo BII - Modelo de Regressão

Modelo:

CEF Cascavel

Data de Referência:

quinta-feira, 19 de novembro de 2020

Informações Complementares:**Dados para a projeção de valores:**

- Área construída = 5.106,00
- PAdrão = 4,745
- Localização = 2

- Endereço =
- Complemento =
- Bairro =
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (5,87%) = 26,26
- Médio = 27,90
- Máximo (6,23%) = 29,63

- Valor Total
- Mínimo = 134.081,04
- Médio = 142.434,91
- Máximo = 151.309,27

- Intervalo Predição
- Mínimo = 126.824,91
- Máximo = 159.966,25
- Mínimo (10,96%) = 24,84
- Máximo (12,31%) = 31,33
-
- Campo de Arbitrio
- RL Mínimo = 23,71
- RL Máximo = 32,08

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- CEF Cascavel

2) **Data de referência:**

- quinta-feira, 19 de novembro de 2020

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	18

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9910879 / 0,9929757
Coefficiente de determinação:	0,9822553
Fisher - Snedecor:	258,32
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	4,207	3	1,402	258,322
Não Explicada	0,076	14	0,005	
Total	4,283	17		

1) **Equação de regressão:**

$\ln(\text{Valor Unitário}) = +0,6140896453 + 77,73731098 / \text{Área construída} + 0,3903421486 * \text{PAdrão} + 0,4262049227 * \text{Localização}$

• **Função estimativa (moda):**

$\text{Valor Unitário} = +1,83796831 * e^{(+77,73731098 / \text{Área construída})} * e^{(+0,3903421486 * \text{PAdrão})} * e^{(+0,4262049227 * \text{Localização})}$

• **Função estimativa (mediana):**

$\text{Valor Unitário} = +1,847973522 * e^{(+77,73731098 / \text{Área construída})} * e^{(+0,3903421486 * \text{PAdrão})} * e^{(+0,4262049227 * \text{Localização})}$

• **Função estimativa (média):**

$\text{Valor Unitário} = +1,852996534 * e^{(+77,73731098 / \text{Área construída})} * e^{(+0,3903421486 * \text{PAdrão})} * e^{(+0,4262049227 * \text{Localização})}$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área construída	1/x	7,40	0,01
PAdrão	x	12,24	0,01
Localização	x	9,69	0,01
Valor Unitário	ln(y)	6,44	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área construída	Isoladas	Influência
PAdrão	0,25	0,85
Localização	0,35	0,79
Valor Unitário	0,57	0,89

Correlações parciais para PAdrão	Isoladas	Influência
Localização	0,57	0,84
Valor Unitário	0,85	0,96

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Valor Unitário	0,84	0,93

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per se e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

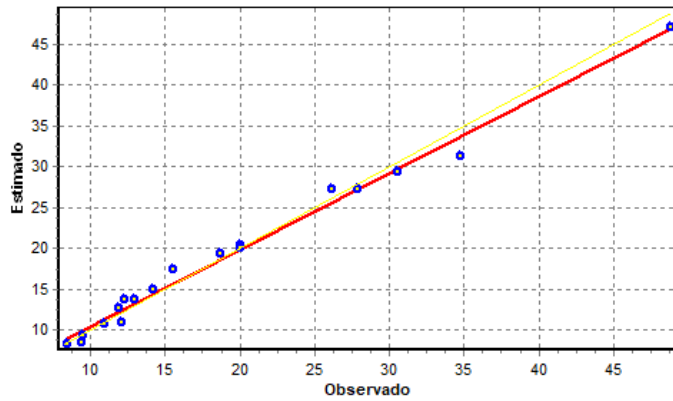
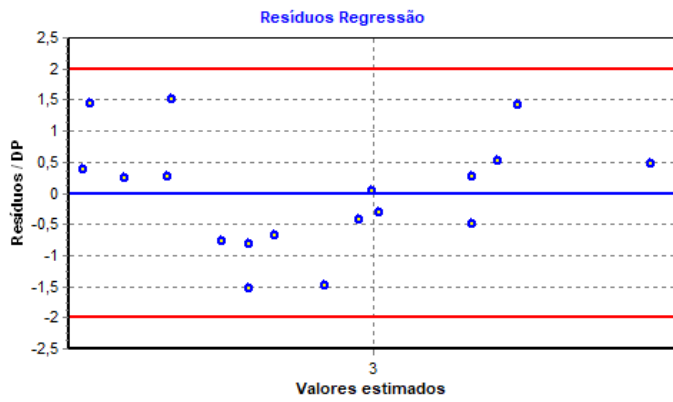


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Anexo BIII – Croqui



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br



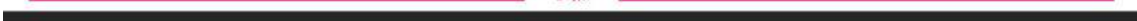
ANEXO C

Relatório Fotográfico



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br



FACHADA



FACHADA



TÉRREO - HALL DE CIRCULAÇÃO



TÉRREO - FOTOS INTERNAS



TÉRREO - SANITÁRIOS



TÉRREO - FOTOS INTERNAS



1º PAV – FOTOS INTERNAS**1º PAV – FOTOS INTERNAS****1º PAV – SANITÁRIOS****1º PAV – CIRCULAÇÃO INTERNA****2º PAV – SANITÁRIOS****2º PAV – FOTOS INTERNAS**

2º PAV – AUDITÓRIO



2º PAV – FOTOS INTERNAS



2º PAV – FOTOS INTERNAS



2º PAV – FOTOS INTERNAS



2º PAV – CASA DE MÁQUINAS



2º PAV – FOTOS INTERNAS



3º PAV – FOTOS INTERNAS**3º PAV – FOTOS INTERNAS****3º PAV – FOTOS INTERNAS****3º PAV – FOTOS INTERNAS****3º PAV – CASA DE MÁQUINAS****3º PAV – COPA**

3º PAV – SANITÁRIO



BARRILETE – FOTOS INTERNAS



BARRILETE – SALÃO



SUBSOLO – FOTOS INTERNAS



SUBSOLO – FOTOS INTERNAS



SUBSOLO – ARQUIVO



SUBSOLO – COPA



SUBSOLO – SANITÁRIOS



SUBSOLO – CASA DE MÁQUINAS



SUBSOLO – FOTOS INTERNAS



SUBSOLO – ARQUIVO



SUBSOLO – ACESSO AOS ELEVADORES



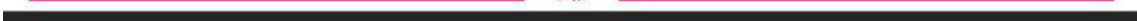


ANEXO D
Compass Avaliações Imobiliárias

Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br



A *Compass Avaliações Imobiliárias* está presente no mercado de Avaliação de Imóveis há mais de 10 anos, prestando serviços para diversas Instituições Financeiras, Escritórios de Advocacia, Gestoras e Administradoras de Fundos de Investimentos.

Estamos homologados como prestadores de serviços no Banco Itaú Unibanco, auxiliando diversas áreas internas e concentrando nossas atividades em avaliações para Operações de Garantia sejam para o Banco Comercial como também para o Itaú BBA. Atuamos também prestando serviços para empresas de renome no mercado financeiro, tais como a Vórtx DTVM, a BRL Trust, a FRAM Capital, a GDC DTVM, o Banco Fator e o BTG Pactual.

Assessoramos, através de consultoria imobiliária, as empresas Match Point Real Estate Matching e JK Capital e atendemos também diversos Escritórios de Advocacia destacando-se o Duarte Garcia, o Mustacchi Advogados e Mello e o Rached Advogados.

Possuímos diversos trabalhos e laudos auditados e validados pela KPMG, PWC e Ernst & Young.

Utilizamos de diversas metodologias para execução dos trabalhos, destacando como principais o Método da Renda, a Inferência Estatística e o Método Involutivo com implantação e modelo do produto.

Realizamos recentemente trabalhos relevantes neste mercado, tais como:

- Avaliações de Imóveis de Grande Porte (Shoppings, Hotéis, Supermercados, Galpões e Fazendas);
- Validação de Laudos de Avaliação de Terceiros;
- Análise de Carteira de Fundos de Investimentos Imobiliários;
- Estudos de Viabilidade; e
- Acompanhamento e Fiscalização de Obras.



SUMAÚMA PARK SHOPPING



LOCAL:
Manaus / AM
Zona Norte, bairro Cidade Nova

ÁREA:
Área construída: 137.703,37 m²
130 lojas (9 âncoras)

CLIENTE:
VX VI – FII (SUMAÚMA)

METODOLOGIA:
Método Evolutivo (2018) e Fluxo de Caixa Descontado (2019) – ambos auditados pela E&Y

FINALIDADE DO LAUDO:
Laudos de acordo com as exigências da ICVM 472 – Anexo XII



HOTEL MABU BUSINESS



LOCAL:
Curitiba / PR

ÁREA:
Área construída: 4.186,48 m²
148 aptos, sendo 45 aptos na Torre Royal e 103 na Torre Premium

CLIENTE:
HOTÉIS & RESORTS

METODOLOGIA:
Método comparativo direto de dados de mercado + evolutivo

FINALIDADE DO LAUDO:
Determinação do valor de mercado para compra e venda e liquidação forçada do imóvel para alienação.



TERRENO PARA BUILT TO SUIT



LOCAL:
Paraíso – São Paulo / SP

ÁREA:
Área do terreno: 1.110,60 m²

CLIENTE:
BRL TRUST INVESTIMENTOS

METODOLOGIA:
Método comparativo direto de dados de mercado

FINALIDADE DO LAUDO:
Determinação do valor de mercado do terreno para compra e venda para internalização em FII.



LAUDOS PARA FII: RCFA E SABUGAL

RCFA11: R\$ 18,94 M de patrimônio líquido. É um FII do tipo "Tijolo: Desenvolvimento", com muitos aptos no RJ, hoje tem 11.678.533 cotas e 1.353 cotistas.



SABUGAL: R\$ 8,3 M de patrimônio líquido. Vende ativos imobiliários em SP oriundos do não pagamento pela PDG da renda devida do DDM FII. Os recursos serão distribuídos aos cotistas até a liquidação do fundo. Duração indeterminada.



CLIENTE:
FRAM CAPITAL

FEEDBACK DO CLIENTE:
"Aho, boa tarde!
Perfeito, ficou muito bom.
Muito obrigado."
Gustavo Friozi Tonetti
gtonetti@framicapitaldvm.com

Rentabilidade de 2008 a 2019 - 179,53%

Os laudos de avaliação dos imóveis foram realizados conforme Norma da ABNT e NBR vigentes e de acordo com as exigências da ICVM 472 – Anexo XII



SHOPPING IGUATEMI CAMPINAS

LOCAL:
Campinas / SP

ÁREA:
Área do terreno: 130.000 m²
Área de Construção: 228.000,00 m²
382 lojas (9 âncoras) e 4.703 vagas

CLIENTE: **OPERAÇÃO:** Garantia de Operações

METODOLOGIA:
Método comparativo direto de dados de mercado / evolutivo

FINALIDADE DO LAUDO:
Determinação do valor de mercado para compra e venda e liquidação forçada do imóvel

MÉTODO INVOLUTIVO COM IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTO ESTUDO DE MASSA

Análises de mercado que resultam em projetos com implantação e estudo 3D, sempre alinhado com outra metodologia.

CLIENTES:

Estudo de Massa para incorporação na Av. Rebouças, em São Paulo

Laudo Involutivo de Agência Bancária na Rua Visconde de Pirajá em Ipanema, no Rio de Janeiro.

Laudo Involutivo de galpões no bairro do Brás, em São Paulo

Estudo de Massa para incorporação de empreendimentos em Recife

Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO

<p>ENDEREÇO</p> <p>FOTO PRINCIPAL</p>	<p>AVENIDA JÚLIO DE CASTILHOS, Nº 1.358 – EDIFÍCIO CICOB – CENTRO – CAXIAS DO SUL / RS</p>
<p>OBJETIVO</p>	<p>DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA E LOCAÇÃO DO IMÓVEL</p>
<p>VALOR PARA COMPRA / VENDA</p> <p>MÉDIO MÍNIMO MÁXIMO</p> <p>VALOR PARA LOCAÇÃO</p> <p>MÉDIO MÍNIMO MÁXIMO</p>	<p>R\$ 17.500.000,00 (Dezessete milhões e quinhentos mil reais) R\$ 16.500.000,00 (Dezesseis milhões e quinhentos mil reais) R\$ 19.000.000,00 (Dezenove milhões de reais)</p> <p>R\$ 85.500,00 (Oitenta e cinco mil e quinhentos reais) R\$ 75.000,00 (Setenta e cinco mil reais) R\$ 99.500,00 (Noventa e nove mil e quinhentos reais)</p>
<p>METODOLOGIA TRAT. DOS DADOS</p> <p>COMPRA E VENDA FUNDAMENTAÇÃO PRECISÃO</p> <p>LOCAÇÃO FUNDAMENTAÇÃO PRECISÃO</p>	<p>MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO TRATAMENTO POR INFERENCIA ESTATÍSTICA</p> <p>GRAU III GRAU III</p> <p>GRAU III GRAU III</p>
<p>SOLICITANTES</p> <p>LOCAL E DATA</p>	<p>CAIXA ECONOMICA FEDERAL FII CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS</p> <p>SÃO PAULO, 21 DE DEZEMBRO DE 2020.</p>

ÍNDICE

- 1 - Imóvel**
- 2 - Objetivo**
- 3 - Interessado**
- 4 - Proprietário**
- 5 - Observações Preliminares e Premissas**
- 6 - Características da Região**
- 7 - Características do Imóvel**
- 8 - Áreas utilizadas para cálculo**
- 9 - Considerações sobre o mercado atual**
- 10 - Metodologia e Procedimentos**
- 11 - Especificação da Avaliação – Graus de Fundamentação e Precisão**
- 12 - Avaliação - Determinação do Valor do Imóvel**
- 13 - Conclusão**

Anexos

Anexo A - Compra e Venda

- Anexo AI - Dados Amostrais
- Anexo AII - Modelo de Regressão
- Anexo AIII - Croqui

Anexo B - Locação

- Anexo BI - Dados Amostrais
- Anexo BII - Modelo de Regressão
- Anexo BIII - Croqui

Anexo C - Relatório Fotográfico

Anexo D - Compass Avaliações Imobiliárias

1 - IMÓVEL

Trata-se de edificação comercial composta por 04 pavimentos, localizada na Avenida Júlio de Castilhos, nº 1.358, na região central do município de Caxias do Sul / RS.

2 - OBJETIVO

O objetivo do trabalho é a determinação do Valor de Mercado para Compra e Venda e Locação do Imóvel.

3 - INTERESSADOS

CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CNPJ nº 00.360.305/0001-04
FII CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS - CNPJ nº 38.658.984/0001-75 –
ADMINISTRADO POR VÓRTX DTVM – CNPJ nº 22.610.500/0001-88

4 - PROPRIETÁRIO

CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CNPJ nº 00.360.305/0001-04

5 - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES E PREMISSAS

A avaliação em tela está fundamentada em Normas Técnicas, ABNT, 14653 Parte 1 (Procedimentos Gerais) e 14653-2 (Imóveis Urbanos) e na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP -2011 e baseia-se:

- Em elementos constatados in loco, quando realizada vistoria do imóvel em 11/2020;
- Na matrícula nº 18.976 do 1º Cartório de Registro de Caxias do Sul / SP;
- Em informações obtidas junto aos agentes do mercado imobiliário local.

Para a presente avaliação consideramos que o imóvel se encontra regularizado, livre desembaraçado de quaisquer ônus e em condições de ser imediatamente comercializado sendo que as informações obtidas foram analisadas e aceitas como de boa-fé.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé. Adicionalmente, a Solicitante entende que qualquer omissão ou falta de informação podem impactar e afetar o resultado dos trabalhos e, conseqüentemente, a análise realizada apresentada neste laudo.

O relatório foi elaborado com base em dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores de imóveis, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados além de outros, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de boa-fé.

Este laudo e as conclusões aqui apresentadas referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à Compass Avaliações Imobiliárias pelos Solicitantes e se destina única e exclusivamente para os fins contratados. Portanto, tanto nossas recomendações como o laudo não poderão ser utilizados para outro propósito que não os mencionados aqui.

Este laudo não deve ser apresentado ou utilizado em partes ou excertos separados. A Compass Avaliações Imobiliárias não se responsabiliza por qualquer citação, apresentação ou referência ao relatório sem o seu prévio conhecimento e consentimento.

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

A Compass Avaliações Imobiliárias não possui ou mantém qualquer relação de trabalho ou de subordinação com aos Solicitantes do trabalho e não possui nenhuma cota no respectivo Fundo Imobiliário.

Declaramos que o presente Laudo de Avaliação foi realizado em consonância com o Anexo 12 da ICVM 472.

6 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

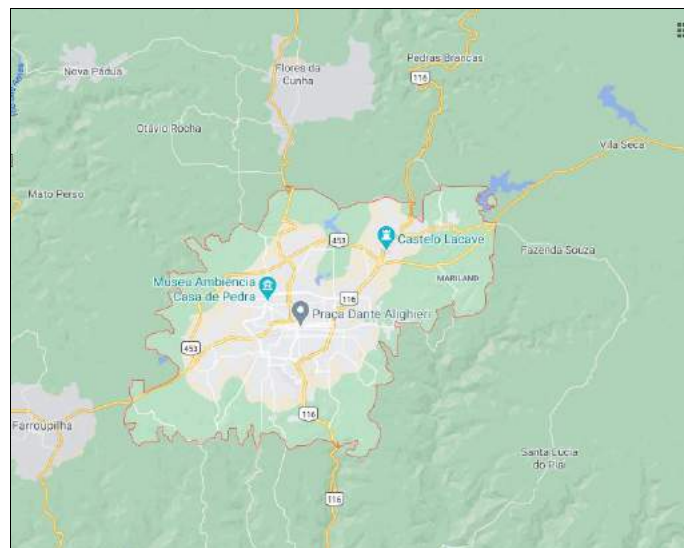
Caxias do Sul / RS

Caxias do Sul, distante 130 quilômetros da capital do Estado, pertence a mesorregião do Nordeste Rio-Grandense, compreendendo uma área de 1.644 km² e com uma população aproximada de 520 mil habitantes.

O município é considerado um dos mais importante economicamente de toda a região conhecida como Serra Gaúcha, sendo a produção de vinhos o seu motor econômico pois cobre todas as fases do processo desde a plantação e colheita das uvas até o processo de engarrafamento.

Contam também com um setor de comercial e de serviços pujante, atraindo um expressivo fluxo turístico e de compras elevando de forma significativa a arrecadação municipal, o que resulta em boa qualidade de vida aos seus moradores.

A infraestrutura do município, tanto a pública como a privada, é de boa qualidade onde são dignos de destaque o transporte público, o sistema de ensino e o de saúde. O sistema de transporte público atende as demandas da população residente e flutuante, integrando os diversos bairros e cidades vizinhas com o centro do município. Várias instituições de ensino, cobrindo todos os níveis de escolaridade, encontram-se presentes no município e apresentando um bom nível de qualidade. Hospitais e clínicas médicas públicas e privadas fornecem uma boa qualidade de vida aos moradores da cidade.



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

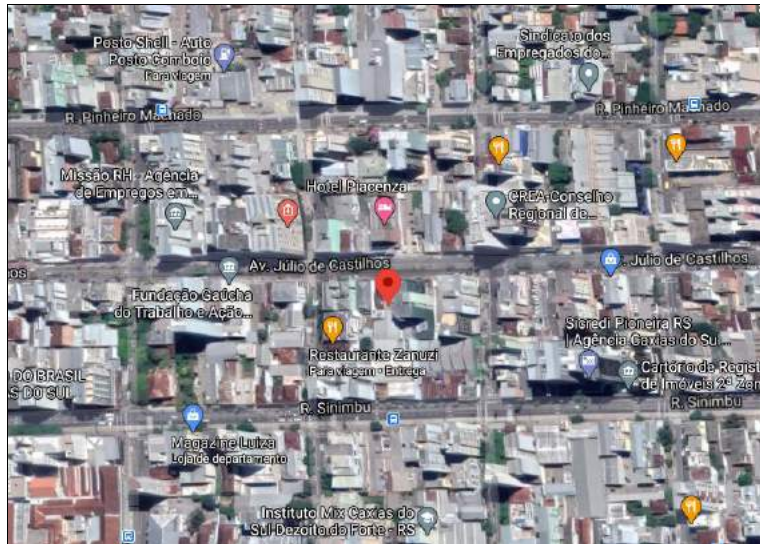
7 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

7.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se na região central do município de Caxias do Sul, local que conta com boa infraestrutura pública, alto fluxo de pedestres e veículos atraídos por uma área comercial de varejo e também serviços diversos que supre as necessidades dos seus habitantes.

A pavimentação é de paralelepípedos, com faixa divisória central e 3 pistas de rolamento em cada mão de direção.

O imóvel insere-se no quadrilátero comercial formado pela própria avenida Júlio de Castilhos e as ruas Alfredo Chaves, Sinimbu e do Guia Lopes, consideradas também importantes vias comerciais do Município.



7.2 - DESCRIÇÕES DA EDIFICAÇÃO DO IMÓVEL E ACABAMENTOS

Trata-se de prédio comercial composto por 04 pavimentos onde funciona a Agência Bancária da Caixa Econômica Federal.

Conforme consta na Matrícula apresentada, as áreas do imóvel são:

Área de Terreno: 2.142,62 m².

Área Construída: 4.136,17 m².

Os 04 pavimentos possuem as seguintes dependências internas:

Térreo: salão de entrada com terminais de autoatendimento e com porta giratória de segurança para acesso ao interior da Agência, mesas de atendimento, guichês de caixa e de atendimento sanitários masculino, feminino e PNE para Clientes e funcionários, copa, almoxarifado, auditório e escada de acesso aos pavimentos superiores.

1º Pavimento: área de negócios com mesas de atendimento pelos gerentes executivos, setor jurídico, salas de reunião, superintendência e gerência geral, copa e sanitários masculino, feminino e PNE para Clientes e funcionários.

2º Pavimento: recepção, salas corporativas, salas de reunião, auditório, sal de vídeo conferência e de leitura e sanitários masculino, feminino e PNE para funcionários.

3º Pavimento: terraço e maquinário do ar condicionado e elevador.

Os materiais de acabamento predominantes são:

- **Pisos:** granito nas áreas públicas e cerâmico nas áreas frias;
- **Paredes:** látex nas áreas públicas e azulejos nas áreas frias;
- **Fornos:** placas de isopor com luminárias embutidas e laje nas áreas frias;
- **Esguadrías:** ferro

O imóvel possui sistema de ar condicionado central com máquinas de refrigeração instaladas em cada andar. Possui também 01 elevador que atende todos os pavimentos.

Características do Imóvel:

Idade Aparente	15 anos
Estado de Conservação	Bom estado
Vida Útil Remanescente	45 anos
Padrão Construtivo	Médio Alto
Ocupação	CAIXA
Encargos de Manutenção e Conservação	R\$ 614.629,62

8 - ÁREAS UTILIZADAS PARA CÁLCULO

A área utilizada para cálculo foi retirada da Matrícula apresentada:

Documento	Área Construída
Matrícula 18.976	4.136,17 m ²

9 - CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO ATUAL

O mercado para Compra/Venda e Locação de imóveis com as características do avaliando, encontram-se atualmente com média/baixa liquidez devido ao porte e valor agregado do mesmo, sendo o público alvo investidores que visam obter renda com a locação do imóvel.

10 - METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS PARA COMPRA / VENDA E LOCAÇÃO

Para o estudo em questão, entre os métodos de avaliação de imóveis, o COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO é, sem dúvida, o mais empregado e o que apresenta melhores resultados.

O trabalho foi baseado nas normas da ABNT 14653 Parte 1 (Procedimentos Gerais) e 14653-2 (Imóveis Urbanos).

Na realidade qualquer processo de avaliação lança mão desse método, seja direta ou indiretamente, pois os dados de mercado serão ponderados e analisados. No processo direto utilizado, pesquisa-se o mercado de imóveis disponíveis ou que possam assemelhar-se ao objeto de avaliação, por meio de parâmetros, pois é certo que somente em raras ocasiões se é possível encontrar dados relativos aos imóveis que tenham exatamente as mesmas características.

Utilizou-se neste estudo o Tratamento Científico, com modelos de regressão, através do programa de estatística para avaliações (SISDEA).

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos elementos comparativos (ver tabela - Anexo I), relativos a ofertas efetivas de imóveis comerciais na cidade, no mês de novembro de 2020.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- ✓ **Área Construída:** variável independente quantitativa negativa, que informa a área privativa de cada elemento.
- ✓ **Localização/Acesso:** variável independente dicotômica positiva, que expressa a localização relacionada a facilidade de acesso através de vias principais (2) ou não (1).
- ✓ **Padrão:** variável independente Proxy positiva, que caracteriza o padrão construtivo de cada imóvel conforme Tabela do IBAPE.
- ✓ **Valor Unitário (R\$/m²):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor total e sua respectiva área privativa.

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo II.

11 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

COMPRA E VENDA

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Para o desenvolvimento deste trabalho, e de acordo com a Tabela 3 - Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores, da NBR 14653 - 2, e da Tabela 4 - Enquadramento dos Laudos segundo seu Grau de Fundamentação, a soma dos pontos exigidos atende o **Grau III**.

GRAU DE PRECISÃO

O Grau de Precisão de acordo com a Tabela 5 - < 30% GRAU III (ver cálculos Anexo II - Homogeneização), portanto atende o **Grau III** da Norma.

LOCAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Para o desenvolvimento deste trabalho, e de acordo com a Tabela 3 - Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores, da NBR 14653 - 2, e da Tabela 4 - Enquadramento dos Laudos segundo seu Grau de Fundamentação, a soma dos pontos exigidos atende o **Grau III**.

GRAU DE PRECISÃO

O Grau de Precisão de acordo com a Tabela 5 - < 30% GRAU III (ver cálculos Anexo II - Homogeneização), portanto atende o **Grau III** da Norma.

12 - AVALIAÇÃO - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

12.1 - VALOR DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL

Valor Médio: R\$ 17.500.000,00
(Dezesseis milhões e quinhentos mil reais)

Conforme cálculo com a utilização da Distribuição de Student, apresentado no Anexo A, o intervalo de confiança é de:

Valor Mínimo: R\$ 16.500.000,00 (Dezesseis milhões e quinhentos mil reais).

Valor Máximo: R\$ 19.000.000,00 (Dezenove milhões de reais).

12.2 - VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

Valor Médio: R\$ 85.500,00
(Oitenta e cinco mil e quinhentos reais)

Conforme cálculo com a utilização da Distribuição de Student, apresentado no Anexo A, o intervalo de confiança é de:

Valor Mínimo: R\$ 75.000,00 (Setenta e cinco mil reais).

Valor Máximo: R\$ 99.500,00 (Noventa e nove mil e quinhentos reais).

12.3 – ATRIBUIÇÃO DO VALOR DO TERRENO E VALOR DE CONSTRUÇÃO:

Conforme solicitação atribuímos abaixo o valor apartado de terreno e construção do imóvel avaliando.

VALOR DO TERRENO - 2.142,62 m²	VALOR DA CONSTRUÇÃO - 4.136,17 m²
R\$ 8.000.000,00	R\$ 9.500.000,00

13 - CONCLUSÃO

O presente laudo de avaliação foi elaborado pela realidade do mercado atual, ou seja, pela lei da Oferta e Procura.

Após os levantamentos e análises que se fizeram necessárias avaliamos o imóvel para valor em:

VALOR PARA COMPRA / VENDA R\$ 17.500.000,00
(Dezessete milhões e quinhentos mil reais)

VALOR PARA LOCAÇÃO R\$ 85.500,00
(Oitenta e cinco mil e quinhentos reais)

São Paulo, 21 de Dezembro de 2020.



ARQ. ANA MARIA F. COOKE
CAU: A40301-6



ENG. ROSANGELA C. F. COOKE
CREA: 060046959-2

ANEXO A
Compra e Venda



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

Anexo AI - Dados Amostrais

D...		Endereço	C...	B...	Informante	Telefone do inf...	Área Constru...	Padrão	Localiza...	FOC	Valor Unitário
1	✓	Rua Garibaldi - Centro - Caxias do Sul RS			Credito Real	54 32896700	653,00	5,273	2	0,820	5.237,37
2	✓	Rua Miguel MURatori, 223 - Medianeira - Caxias do Sul ...			Prolar	54 30137777	600,00	4,547	1	0,820	4.275,00
3	✓	Rua Avallino Manoel Avrelia, 609 - Cruzeiro - Caxias do ...			Prolar	54 30137777	489,00	4,330	1	0,820	3.496,93
4	✓	Rua Enio da Silva Marques - Floresta - Caxias do Sul - ...			Guarda	51 33279001	591,00	3,753	1	0,820	3.472,08
5	✓	Rua Giacomo Zatti, 2113 - Nossa Senhora de Fátima - ...			POA Imobiliária	(11) 2061-8511	299,00	3,753	1	0,858	3.480,05
6	✓	Rua Borges de Madoiros, 467 - Centro - Caxias do Sul ...			Auxiliadora Pre...	(51) 3035-3530	484,00	3,753	2	0,820	4.416,32
7	✓	R. Virte de Setembro, ao lado do nº 1558 - Centro, Ca...			Ivandra Cinars	(54) 99982-4042	168,00	5,273	2	0,963	6.170,42
8	✓	Rua Conselheiro Dantas, 131 - Sagrada Família - Cav...			Elio Darrigo	(54) 3223-4151	720,00	5,273	2	0,820	4.512,50
9	✓	Rua Virte de Setembro, 1562 - Centro - Caxias do Sul - ...			Cia do Imóvel	(54) 3222-0055	210,00	5,520	2	0,963	6.025,71
10	✓	Av. Rubem Bento Alves - Universitário - Caxias do Sul ...			Imóveis Estilo	(54) 3022-9001	182,00	5,273	1	1,000	4.932,69
11	✓	Rua Alcides Longui - Iguatemi - Caxias do Sul - RS			Attuale Imóveis	(54) 3029-7272	426,00	4,745	1	0,902	4.415,49
12	✓	Rua Antônio Montemezzo, 2028 - Floresta, Caxias do ...			Duo Imóveis	(54) 3538-0028	8.000,00	2,544	2	0,858	1.068,75
13	✓	Rua Honorato Bazei, 150 - Distrito Industrial - Caxias d...			Auxiliadora Pre...	(54) 3022-9699	2.497,00	3,753	2	0,858	3.047,46
14	✓	Rua Antônio Aver, 21 - Ana Rech - Caxias do Sul / RS			Uon Consultori...	(11) 99582-7771	4.500,00	2,544	1	0,858	1.083,00
15	✓	Estrada São Virgilio, 110 - Bela Vista, Caxias do Sul - ...			Auxiliadora Pre...	(54) 3022-9699	3.600,00	2,544	1	0,963	1.309,25
16	✓	Rua Wilma Yotti Azevedo, 128 - Bela Vista, Caxias do ...			Up Imóveis	(54) 98432-6504	1.800,00	3,378	1	0,858	2.375,00
17	✓	Rua Evaristo de Antoni, 1440 - São José, Caxias do S...			Auxiliadora Pre...	(54) 3022-9999	1.250,00	3,378	1	0,902	2.462,40

Anexo All - Modelo de Regressão

Modelo:

CAXIAS DO SUL compra

Data de Referência:

segunda-feira, 16 de novembro de 2020

Informações Complementares:**Dados para a projeção de valores:**

- Área Construída = 4.136,17
- Padrão = 4,745
- Localização = 2

- Endereço =
- Complemento =
- Bairro =
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (6,95%) = 3.954,47
- Médio = 4.249,88
- Máximo (6,95%) = 4.545,30

- Valor Total
- Mínimo = 16.356.358,07
- Médio = 17.578.238,57
- Máximo = 18.800.119,07

- Intervalo Predição
- Mínimo = 15.262.321,94
- Máximo = 19.894.155,19
- Mínimo (13,17%) = 3.689,96
- Máximo (13,17%) = 4.809,80

- Campo de Arbitrio
- RL Mínimo = 3.612,40
- RL Máximo = 4.887,37

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- CAXIAS DO SUL compra

2) **Data de referência:**

- segunda-feira, 16 de novembro de 2020

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	17
Dados utilizados no modelo:	17

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9799710 / 0,9799710
Coefficiente de determinação:	0,9603431
Fisher - Snedecor:	104,94
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	39079703,435	3	13026567,812	104,937
Não Explicada	1613777,441	13	124136,726	
Total	40693480,877	16		

1) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

Valor Unitário = +6269,508485 +256997,2284 / Área Construída -15057,32918 / Padrão +545,7723827 * Localização

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Construída	1/x	3,91	0,18
Padrão	1/x	-8,93	0,01
Localização	x	3,04	0,96
Valor Unitário	y	9,69	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área Construída	Isoladas	Influência
Padrão	-0,69	0,51
Localização	0,13	0,50
Valor Unitário	0,80	0,74

Correlações parciais para Padrão	Isoladas	Influência
Localização	-0,25	0,53
Valor Unitário	-0,94	0,93

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Valor Unitário	0,39	0,64

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

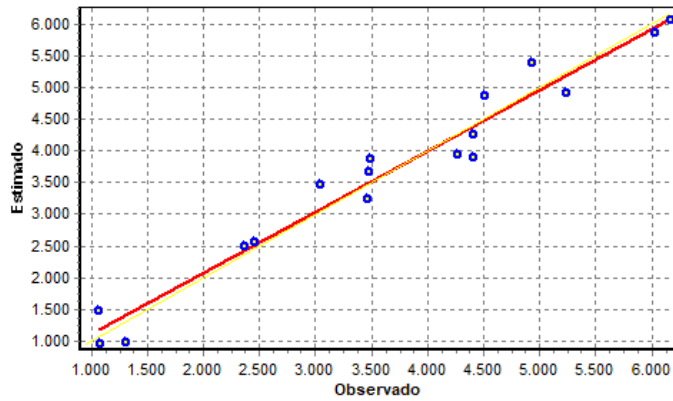
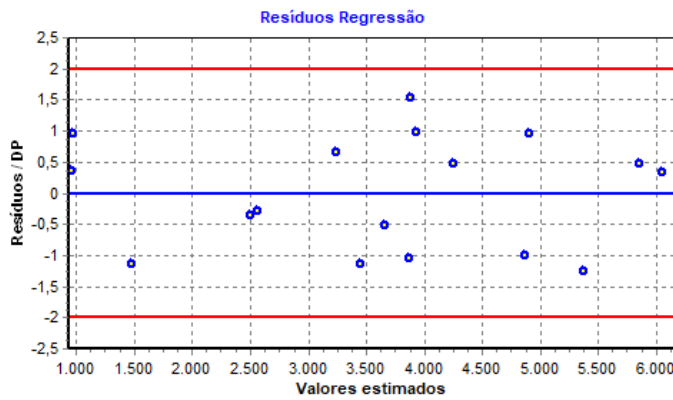
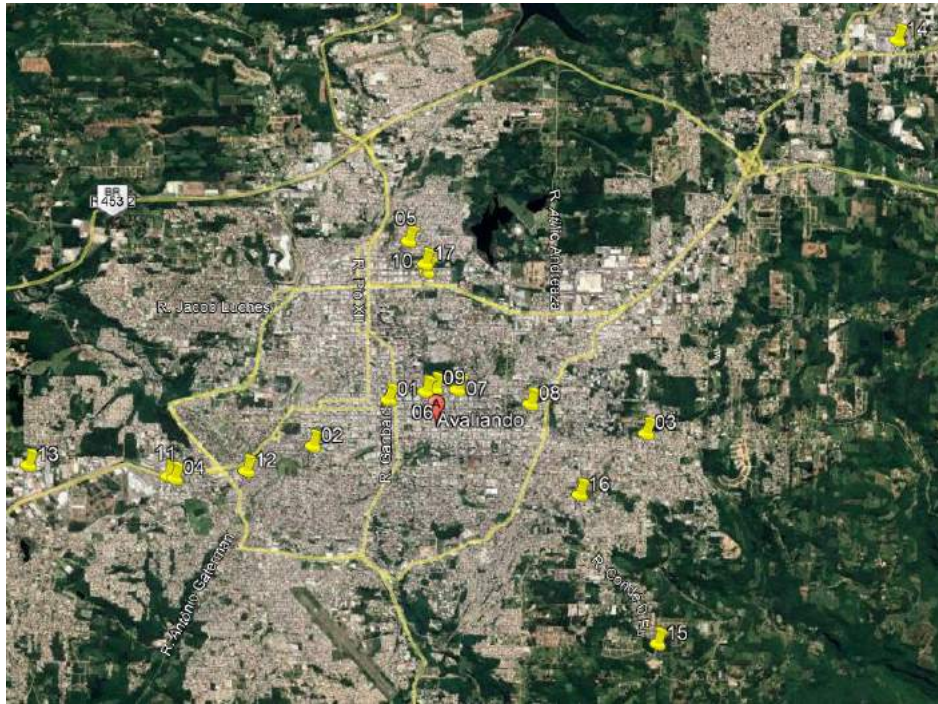


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Anexo AIII - Croqui



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

ANEXO B
Locação



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

Anexo BI - Dados Amostrais**Modelo:**

CAXIAS DO SUL LOCAÇÃO

Data de Referência:

segunda-feira, 16 de novembro de 2020

Informações Complementares:**Dados para a projeção de valores:**

- Área Construída = 4.136,17
- Padrão = 4,745
- Localização = 2

- Endereço =
- Complemento =
- Bairro =
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (12,18%) = 18,18
- Médio = 20,70
- Máximo (16,11%) = 24,03

- Valor Total
- Mínimo = 75.175,97
- Médio = 85.604,41
- Máximo = 99.392,12

- Intervalo Predição
- Mínimo = 69.644,91
- Máximo = 111.052,72
- Mínimo (18,64%) = 16,84
- Máximo (29,73%) = 26,85
-

- Campo de Arbitrio
- RL Mínimo = 17,59
- RL Máximo = 23,80

Anexo BII - Modelo de Regressão

Modelo:

CAXIAS DO SUL LOCAÇÃO

Data de Referência:

segunda-feira, 16 de novembro de 2020

Informações Complementares:**Dados para a projeção de valores:**

- Área Construída = 4.136,17
- Padrão = 4,745
- Localização = 2

- Endereço =
- Complemento =
- Bairro =
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (11,73%) = 20,90
- Médio = 23,68
- Máximo (15,33%) = 27,31

- Valor Total
- Mínimo = 86.462,40
- Médio = 97.952,41
- Máximo = 112.964,28

- Intervalo Predição
- Mínimo = 80.320,17
- Máximo = 125.503,51
- Mínimo (18,00%) = 19,42
- Máximo (28,13%) = 30,34

- Campo de Arbitrio
- RL Mínimo = 20,13
- RL Máximo = 27,23

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- CAXIAS DO SUL LOCAÇÃO

2) **Data de referência:**

- segunda-feira, 16 de novembro de 2020

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	19
Dados utilizados no modelo:	14

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9829834 / 0,9407949
Coefficiente de determinação:	0,9662563
Fisher - Snedecor:	95,45
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,012	3	0,004	95,451
Não Explicada	0,000	10	0,000	
Total	0,012	13		

1) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

l/Valor Unitário = +0,2124234371 -2,075750281 / Área Construída -0,0224328598 * Padrão -0,02858020395 * Localização

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Construída	1/x	-2,23	4,99
Padrão	x	-8,59	0,01
Localização	x	-7,34	0,01
Valor Unitário	1/y	28,03	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área Construída	Isoladas	Influência
Padrão	0,40	0,43
Localização	0,13	0,55
Valor Unitário	-0,45	0,58

Correlações parciais para Padrão	Isoladas	Influência
Localização	0,45	0,80
Valor Unitário	-0,88	0,94

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Valor Unitário	-0,77	0,92

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	I
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

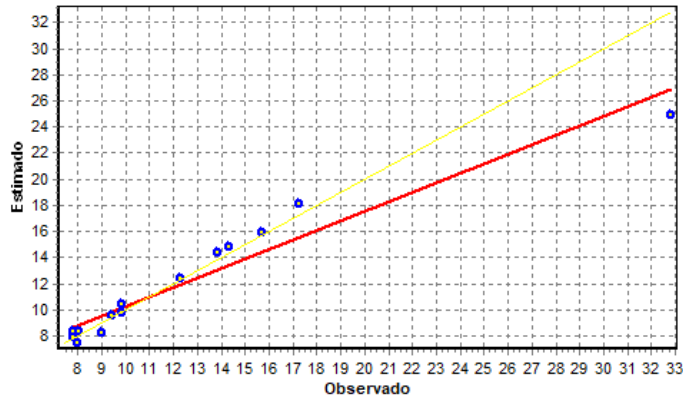
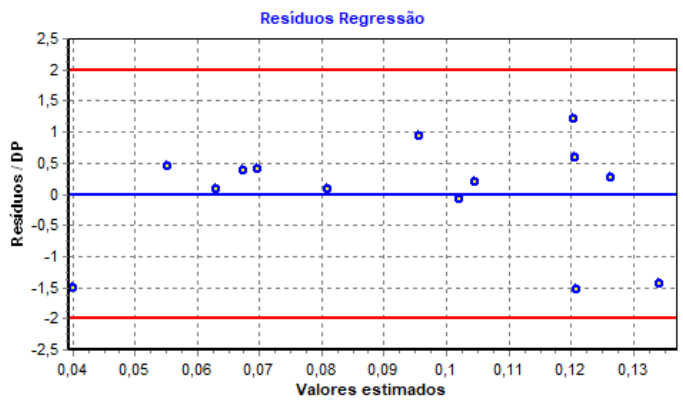
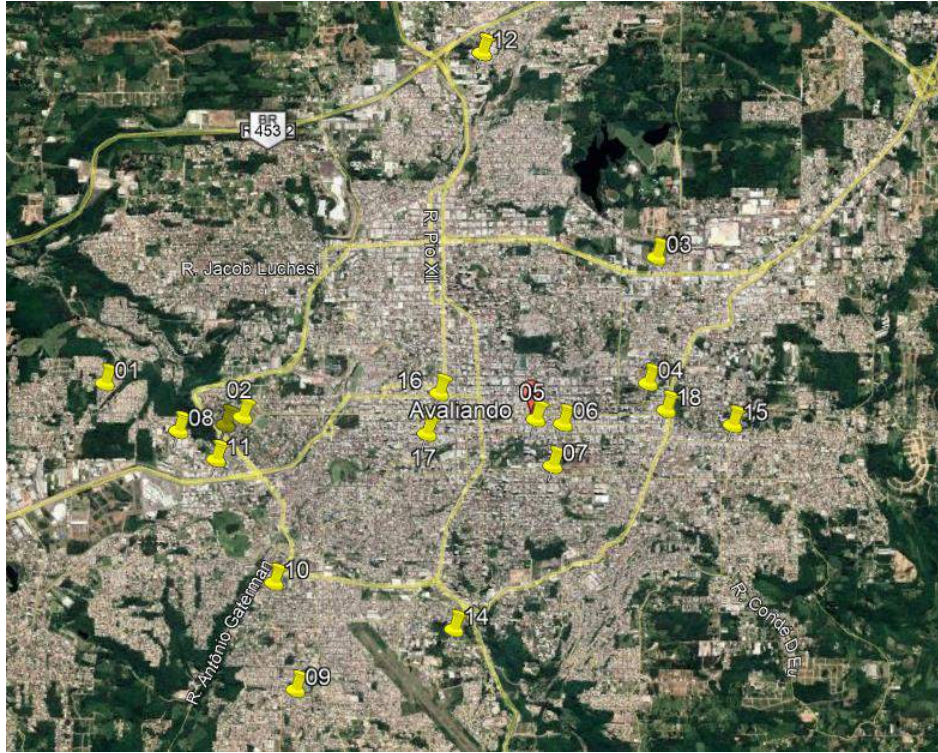


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Anexo BIII – Croqui



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br



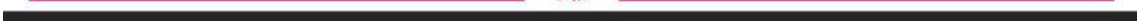
ANEXO C

Relatório Fotográfico



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br



FACHADA



LOGRADOURO



LOGRADOURO



TÉRREO – ESTACIONAMENTO



TÉRREO – ACESSO AO INTERIOR DA AGÊNCIA



TÉRREO – SAGUÃO DE ATENDIMENTO



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

TÉRREO - ATENDIMENTO



TÉRREO – GICHES DE CAIXA



1º PAV. – SALÃO DE ATENDIMENTO



1º PAV. – SALÃO DE ATENDIMENTO



1º PAV. – SALÃO DE ATENDIMENTO



1º PAV. – AUDITÓRIO



2º PAV. - COPA



2º PAV. - ÁREAS ADMINISTRATIVAS



2ª PAV. - ÁREAS ADMINISTRATIVAS



2ª PAV. - ÁREAS ADMINISTRATIVAS



2ª PAV. - SALA DE REUNIÃO



2ª PAV. - SANITÁRIO



2º PAV. – ÁREA ADMINISTRATIVA



2º PAV. – SALA DE LEITURA



2º PAV. – SALA DE REUNIÃO



2º PAV. - SANITÁRIO



3º PAV. – TERRAÇO TÉCNICO



3º PAV. – TERRAÇO TÉCNICO





ANEXO D
Compass Avaliações Imobiliárias



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

A *Compass Avaliações Imobiliárias* está presente no mercado de Avaliação de Imóveis há mais de 10 anos, prestando serviços para diversas Instituições Financeiras, Escritórios de Advocacia, Gestoras e Administradoras de Fundos de Investimentos.

Estamos homologados como prestadores de serviços no Banco Itaú Unibanco, auxiliando diversas áreas internas e concentrando nossas atividades em avaliações para Operações de Garantia sejam para o Banco Comercial como também para o Itaú BBA.

Atuamos também prestando serviços para empresas de renome no mercado financeiro, tais como a Vórtx DTVM, a BRL Trust, a FRAM Capital, a GDC DTVM, o Banco Fator e o BTG Pactual.

Assessoramos, através de consultoria imobiliária, as empresas Match Point Real Estate Matching e JK Capital e atendemos também diversos Escritórios de Advocacia destacando-se o Duarte Garcia, o Mustacchi Advogados e Mello e o Rached Advogados.

Possuimos diversos trabalhos e laudos auditados e validados pela KPMG, PWC e Ernst & Young.

Utilizamos de diversas metodologias para execução dos trabalhos, destacando como principais o Método da Renda, a Inferência Estatística e o Método Involutivo com implantação e modelo do produto.

Realizamos recentemente trabalhos relevantes neste mercado, tais como:

- Avaliações de Imóveis de Grande Porte (Shoppings, Hotéis, Supermercados, Galpões e Fazendas);
- Validação de Laudos de Avaliação de Terceiros;
- Análise de Carteira de Fundos de Investimentos Imobiliários;
- Estudos de Viabilidade; e
- Acompanhamento e Fiscalização de Obras.



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
 Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
 compassavaliacoes.com.br

SUMAÚMA PARK SHOPPING



LOCAL:
Manaus / AM
Zona Norte, bairro Cidade Nova

ÁREA:
Área construída: 137.703,37 m²
130 lojas (9 âncoras)

CLIENTE:
VX VI – FII (SUMAÚMA)

METODOLOGIA:
Método Evolutivo (2018) e Fluxo de Caixa Descontado (2019) – ambos auditados pela E&Y

FINALIDADE DO LAUDO:
Laudos de acordo com as exigências da ICVM 472 – Anexo XII



HOTEL MABU BUSINESS



LOCAL:
Curitiba / PR

ÁREA:
Área construída: 4.186,48 m²
148 aptos, sendo 45 aptos na Torre Royal e 103 na Torre Premium

CLIENTE:
HOTÉIS & RESORTS

METODOLOGIA:
Método comparativo direto de dados de mercado + evolutivo

FINALIDADE DO LAUDO:
Determinação do valor de mercado para compra e venda e liquidação forçada do imóvel para alienação.



TERRENO PARA BUILT TO SUIT



LOCAL:
Paraíso – São Paulo / SP

ÁREA:
Área do terreno: 1.110,60 m²

CLIENTE:
BRL TRUST INVESTIMENTOS

METODOLOGIA:
Método comparativo direto de dados de mercado

FINALIDADE DO LAUDO:
Determinação do valor de mercado do terreno para compra e venda para internalização em FII.



LAUDOS PARA FII: RCFA E SABUGAL

RCFA11: R\$ 18,94 M de patrimônio líquido. É um FII do tipo "Tijolo: Desenvolvimento", com muitos aptos no RJ, hoje tem 11.678.533 cotas e 1.353 cotistas.



SABUGAL: R\$ 8,3 M de patrimônio líquido. Vende ativos imobiliários em SP oriundos do não pagamento pela PDG da renda devida do DDM FII. Os recursos serão distribuídos aos cotistas até a liquidação do fundo. Duração indeterminada.



CLIENTE:
FRAM CAPITAL

FEEDBACK DO CLIENTE:
"Aho, boa tarde!
Perfeito, ficou muito bom.
Muito obrigado."
Gustavo Friozi Tonetti
gtonetti@framicapitaldvm.com

Rentabilidade de 2008 a 2019 - 179,53%

Os laudos de avaliação dos imóveis foram realizados conforme Norma da ABNT e NBR vigentes e de acordo com as exigências da ICVM 472 – Anexo XII



SHOPPING IGUATEMI CAMPINAS

LOCAL:
Campinas / SP

ÁREA:
Área do terreno: 130.000 m²
Área de Construção: 228.000,00 m²
382 lojas (9 âncoras) e 4.703 vagas

CLIENTE: **OPERAÇÃO:** Garantia de Operações

METODOLOGIA:
Método comparativo direto de dados de mercado / evolutivo

FINALIDADE DO LAUDO:
Determinação do valor de mercado para compra e venda e liquidação forçada do imóvel.

MÉTODO INVOLUTIVO COM IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTO ESTUDO DE MASSA

Análises de mercado que resultam em projetos com implantação e estudo 3D, sempre alinhado com outra metodologia.

CLIENTES:

Estudo de Massa para incorporação na Av. Rebouças, em São Paulo

Laudo Involutivo de Agência Bancária na Rua Visconde de Pirajá em Ipanema, no Rio de Janeiro.

Laudo Involutivo de galpões no bairro do Brás, em São Paulo

Estudo de Massa para incorporação de empreendimentos em Recife

LAUDO DE AVALIAÇÃO

<p>ENDEREÇO</p> <p>FOTO PRINCIPAL</p>	<p>SETOR BANCÁRIO SUL – EDIFÍCIO FILIAL – QUADRA 1 BLOCO L PJ 28 – BRASÍLIA / DF</p> 
<p>OBJETIVO</p>	<p>DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA E LOCAÇÃO DO IMÓVEL</p>
<p>VALOR PARA COMPRA / VENDA MÉDIO MÍNIMO MÁXIMO</p> <p>VALOR PARA LOCAÇÃO MÉDIO MÍNIMO MÁXIMO</p>	<p>R\$ 130.500.000,00 (Cento e trinta milhões e quinhentos mil reais) R\$ 113.500.000,00 (Cento e treze milhões e quinhentos mil reais) R\$ 149.500.000,00 (Cento e quarenta e nove milhões e quinhentos mil reais)</p> <p>R\$ 1.100.000,00 (Hum milhão e cem mil reais) R\$ 910.000,00 (Novecentos e dez mil reais) R\$ 1.200.000,00 (Hum milhão e duzentos mil reais)</p>
<p>METODOLOGIA TRAT. DOS DADOS</p> <p>COMPRA E VENDA FUNDAMENTAÇÃO PRECISÃO</p> <p>LOCAÇÃO FUNDAMENTAÇÃO PRECISÃO</p>	<p>MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO TRATAMENTO POR INFERENCIA ESTATÍSTICA</p> <p>GRAU III GRAU III</p> <p>GRAU III GRAU III</p>
<p>SOLICITANTES</p> <p>LOCAL E DATA</p>	<p>CAIXA ECONOMICA FEDERAL FII CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS</p> <p>SÃO PAULO, 21 DE DEZEMBRO DE 2020.</p>

ÍNDICE

- 1 - Imóvel**
- 2 - Objetivo**
- 3 - Interessado**
- 4 - Proprietário**
- 5 - Observações Preliminares e Premissas**
- 6 - Características da Região**
- 7 - Características do Imóvel**
- 8 - Áreas utilizadas para cálculo**
- 9 - Considerações sobre o mercado atual**
- 10 - Metodologia e Procedimentos**
- 11 - Especificação da Avaliação – Graus de Fundamentação e Precisão**
- 12 - Avaliação - Determinação do Valor do Imóvel**
- 13 - Conclusão**

Anexos

Anexo A - Compra e Venda

- Anexo AI - Dados Amostrais
- Anexo AII - Modelo de Regressão
- Anexo AIII - Croqui

Anexo B - Locação

- Anexo BI - Dados Amostrais
- Anexo BII - Modelo de Regressão
- Anexo BIII - Croqui

Anexo C - Relatório Fotográfico

Anexo D - Compass Avaliações Imobiliárias

1 - IMÓVEL

Trata-se de imponente edificação comercial em fase final de acabamento, erigida em 22 pavimentos, localizada no Setor Bancário Sul, Quadra 1 Bloco L PJ 28 na cidade de Brasília / DF.

2 - OBJETIVO

O objetivo do trabalho é a determinação do Valor de Mercado para Compra e Venda e Locação do Imóvel.

3 - INTERESSADOS

CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CNPJ nº 00.360.305/0001-04
FII CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS - CNPJ nº 38.658.984/0001-75 –
ADMINISTRADO POR VÓRTX DTVM – CNPJ nº 22.610.500/0001-88

4 - PROPRIETÁRIO

CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CNPJ nº 00.360.305/0001-04

5 - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES E PREMISSAS

A avaliação em tela está fundamentada em Normas Técnicas, ABNT, 14653 Parte 1 (Procedimentos Gerais) e 14653-2 (Imóveis Urbanos) e na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP -2011 e baseia-se:

- Em elementos constatados in loco, quando realizada vistoria do imóvel em 11/2020;
- Na matrícula nº 132.735 do 1º Cartório de Registro de Brasília / DF
- Em IPTU 2020; e
- Em informações obtidas junto aos agentes do mercado imobiliário local.

Para a presente avaliação consideramos que o imóvel se encontra regularizado, livre desembaraçado de quaisquer ônus e em condições de ser imediatamente comercializado sendo que as informações obtidas foram analisadas e aceitas como de boa-fé.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé. Adicionalmente, a Solicitante entende que qualquer omissão ou falta de informação podem impactar e afetar o resultado dos trabalhos e, conseqüentemente, a análise realizada apresentada neste laudo.

O relatório foi elaborado com base em dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores de imóveis, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados além de outros, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de boa-fé.

Este laudo e as conclusões aqui apresentadas referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à Compass Avaliações Imobiliárias pelos Solicitantes e se destina única e exclusivamente para os fins contratados. Portanto, tanto nossas recomendações como o laudo não poderão ser utilizados para outro propósito que não os mencionados aqui.

Este laudo não deve ser apresentado ou utilizado em partes ou excertos separados. A Compass Avaliações Imobiliárias não se responsabiliza por qualquer citação, apresentação ou referência ao relatório sem o seu prévio conhecimento e consentimento.

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

A Compass Avaliações Imobiliárias não possui ou mantém qualquer relação de trabalho ou de subordinação com aos Solicitantes do trabalho e não possui nenhuma cota no respectivo Fundo Imobiliário.

Declaramos que o presente Laudo de Avaliação foi realizado em consonância com o Anexo 12 da ICVM 472.

6 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

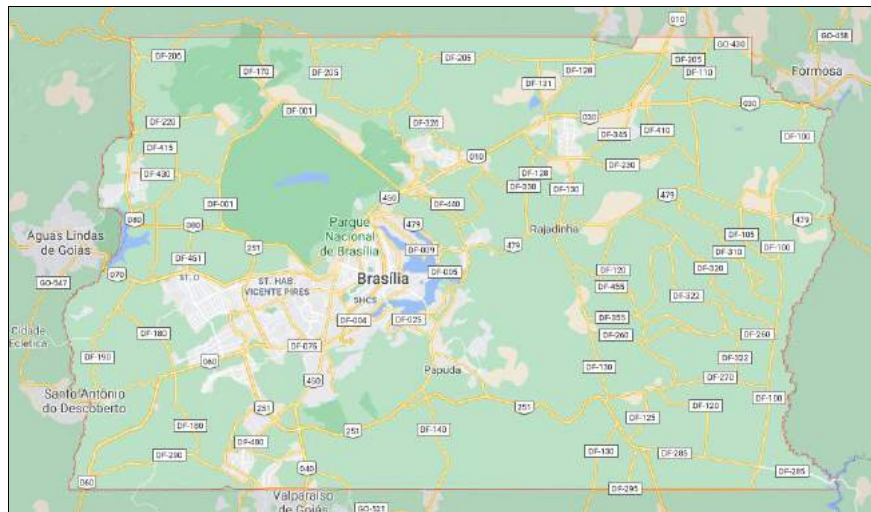
Brasília / DF

O município de Brasília é a capital do País e sede do governo do Distrito Federal. Ocupa uma área aproximada de 5.800 km², possuindo ao redor de 3,0 milhões de habitantes.

Construída na década de 70 do século passado, possui uma arquitetura urbana diferenciada pelo seu planejamento, onde os setores administrativo do Governo Federal, o setor comercial, o setor bancário e o setor residencial foram cuidadosamente distribuídos em regiões específicas.

A economia da região tem como pontos fortes a construção civil e as atividades ligadas ao varejo comercial tendo em vista que a principal fonte de renda de sua população advém de funções administrativas e políticas.

A infraestrutura do município, tanto a pública como a privada, é de boa qualidade onde são dignos de destaque o transporte público, o sistema de ensino e o de saúde. O sistema de transporte público atende as demandas da população residente e flutuante, integrando os diversos bairros e cidades vizinhas com o centro do município, sendo considerado um projeto dos mais revolucionários no país, digno de menções internacionais. Várias instituições de ensino, cobrindo todos os níveis de escolaridade, encontram-se presentes no município e apresentando um bom nível de qualidade. Hospitais e clínicas médicas públicas e privadas fornecem uma boa qualidade de vida aos moradores da cidade.

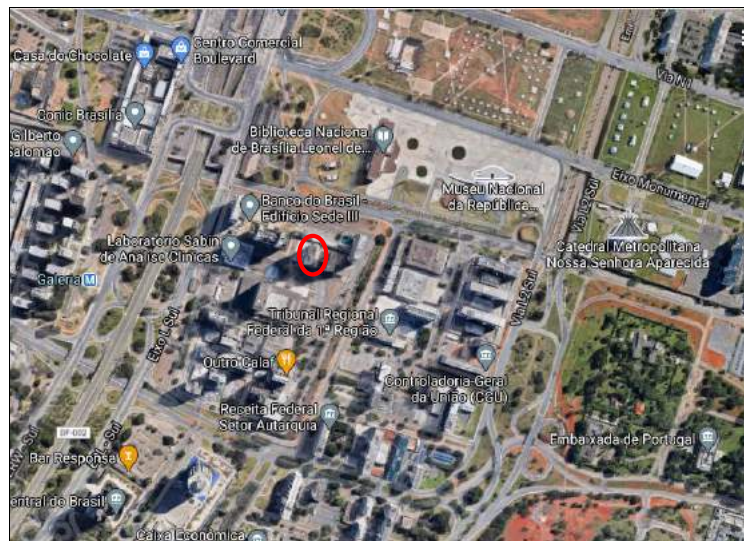


7 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

7.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se na região denominada Setor Bancário na Asa Sul onde se concentram as principais sedes financeiras, destacando-se o Banco do Brasil e o Banco regional de Brasília.

O imóvel avaliando localiza-se em região com boa infraestrutura pública, alto fluxo de pedestres e veículos atraídos por uma área comercial de varejo e também serviços diversos que supre as necessidades dos seus habitantes.



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
 Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
 compassavaliacoes.com.br

7.2 - DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO DO IMÓVEL E ACABAMENTOS

Trata-se de prédio comercial composto por 20 pavimentos onde funciona a Agência Bancária e Unidades Administrativas da Caixa Econômica Federal.

Conforme consta no Alvará apresentado, as áreas do imóvel são:

Área de Terreno: 702,00 m².

Área Construída: 16.703,10 m².

OBS: A área constante na matrícula e no IPTU 2020 encontram-se divergente.

Os 20 pavimentos possuem as seguintes dependências internas:

2º Subsolo: hall dos elevadores, guarita de segurança, 03 sanitários (masculino, feminino e PNE) e 06 salas técnicas.

1º Subsolo: hall dos elevadores, corredores, 02 refeitórios, 06 sanitários (masculino, feminino e PNE) e 09 salas administrativas e técnicas.

Térreo: hall dos elevadores, recepção e a Agência Bancária.

Sobreloja: hall dos elevadores e a Agência Bancária.

18 Pavimentos Tipo: hall dos elevadores, salas administrativas, salas de reunião, copa, 03 sanitários (masculino, feminino e PNE) e depósitos..

Os materiais de acabamento predominantes são:

- **Pisos:** predominância de granito, e carpete nas áreas públicas e cerâmico nas áreas frias;

- **Paredes:** látex nas áreas públicas e azulejos nas áreas frias;

- **Fornos:** placas de isopor com luminárias embutidas e laje nas áreas frias;

- **Esquadrias:** alumínio.

O imóvel possui sistema de ar condicionado central com máquinas de refrigeração instaladas em cada andar. Possui também 04 elevadores e escadas internas que atendem todos os pavimentos.

Características do Imóvel:

Idade Aparente	2 anos
Estado de Conservação	Bom estado
Vida Útil Remanescente	58 anos
Padrão Construtivo	Médio Alto
Ocupação	CAIXA
Encargos de Manutenção e Conservação - Edifício	R\$ 583.610,07
Encargos de Manutenção e Conservação – Agência	R\$ 2.259.781,75

8 - ÁREAS UTILIZADAS PARA CÁLCULO

A área utilizada para cálculo foi retirada do Alvará apresentado:

Documento	Área Construída
Matrícula	16.703,10 m²

9 - CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO ATUAL

O mercado para Compra/Venda e Locação de imóveis com as características do avaliando, encontram-se atualmente com média/baixa liquidez devido ao porte e valor agregado do mesmo, sendo o público alvo investidores que visam obter renda com a locação do imóvel.

10 - METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS PARA COMPRA / VENDA E LOCAÇÃO

Para o estudo em questão, entre os métodos de avaliação de imóveis, o COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO é, sem dúvida, o mais empregado e o que apresenta melhores resultados.

O trabalho foi baseado nas normas da ABNT 14653 Parte 1 (Procedimentos Gerais) e 14653-2 (Imóveis Urbanos).

Na realidade qualquer processo de avaliação lança mão desse método, seja direta ou indiretamente, pois os dados de mercado serão ponderados e analisados. No processo direto utilizado, pesquisa-se o mercado de imóveis disponíveis ou que possam assemelhar-se ao objeto de avaliação, por meio de parâmetros, pois é certo que somente em raras ocasiões se é possível encontrar dados relativos aos imóveis que tenham exatamente as mesmas características.

Utilizou-se neste estudo o Tratamento Científico, com modelos de regressão, através do programa de estatística para avaliações (SISDEA).

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos elementos comparativos (ver tabela - Anexo I), relativos a ofertas efetivas de imóveis comerciais na cidade, no mês de novembro de 2020.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- ✓ **Área Construída:** variável independente quantitativa negativa, que informa a área privativa de cada elemento.
- ✓ **Localização/Acesso:** variável independente dicotômica positiva, que expressa a localização relacionada a facilidade de acesso através de vias principais (2) ou não (1).
- ✓ **Padrão:** variável independente Proxy positiva, que caracteriza o padrão construtivo de cada imóvel conforme Tabela do IBAPE.
- ✓ **Valor Unitário (R\$/m²):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor total e sua respectiva área privativa.

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo II.

11 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

COMPRA E VENDA

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Para o desenvolvimento deste trabalho, e de acordo com a Tabela 3 - Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores, da NBR 14653 - 2, e da Tabela 4 - Enquadramento dos Laudos segundo seu Grau de Fundamentação, a soma dos pontos exigidos atende o **Grau III**.

GRAU DE PRECISÃO

O Grau de Precisão de acordo com a Tabela 5 - < 30% GRAU III (ver cálculos Anexo II - Homogeneização), portanto atende o **Grau III** da Norma.

LOCAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Para o desenvolvimento deste trabalho, e de acordo com a Tabela 3 - Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores, da NBR 14653 - 2, e da Tabela 4 - Enquadramento dos Laudos segundo seu Grau de Fundamentação, a soma dos pontos exigidos atende o **Grau III**.

GRAU DE PRECISÃO

O Grau de Precisão de acordo com a Tabela 5 - < 30% GRAU III (ver cálculos Anexo II - Homogeneização), portanto atende o **Grau III** da Norma.

12 - AVALIAÇÃO - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

12.1 - VALOR DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL

Valor Médio: R\$ 130.500.000,00
(Cento e trinta milhões e quinhentos mil reais)

Conforme cálculo com a utilização da Distribuição de Student, apresentado no Anexo A, o intervalo de confiança é de:

Valor Mínimo: R\$ 113.500.000,00 (Cento e treze milhões e quinhentos mil reais).

Valor Máximo: R\$ 149.500.000,00 (Cento e quarenta e nove milhões e quinhentos mil reais).

12.2 - VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

Valor Médio: R\$ 1.100.000,00
(Hum milhão e cem mil reais)

Conforme cálculo com a utilização da Distribuição de Student, apresentado no Anexo A, o intervalo de confiança é de:

Valor Mínimo: R\$ 910.000,00 (Novecentos e dez mil reais).

Valor Máximo: R\$ 1.200.000,00 (Hum milhão e duzentos mil reais).

12.3 – ATRIBUIÇÃO DO VALOR DO TERRENO E VALOR DE CONSTRUÇÃO:

Conforme solicitação atribuímos abaixo o valor apartado de terreno e construção do imóvel avaliando.

VALOR DO TERRENO - 702,00 m²	VALOR DA CONSTRUÇÃO - 16.703,00 m²
R\$ 29.000.000,00	R\$ 101.500.000,00

13 - CONCLUSÃO

O presente laudo de avaliação foi elaborado pela realidade do mercado atual, ou seja, pela lei da Oferta e Procura.

Após os levantamentos e análises que se fizeram necessárias avaliamos o imóvel em:

VALOR PARA COMPRA / VENDA R\$ 130.500.000,00
(Cento e trinta milhões e quinhentos mil reais)

VALOR PARA LOCAÇÃO R\$ 1.100.000,00
(Hum milhão e cem mil reais)

São Paulo, 21 de Dezembro de 2020.



ARQ. ANA MARIA F. COOKE
CAU: A40301-6



ENG. ROSANGELA C. F. COOKE
CREA: 060046959-2

ANEXO A
Compra e Venda



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

Anexo AI - Dados Amostrais

Dn.	Endereço	C.	B.	Informante	Telefone do infor...	Área constru...	P/Adão	FOC	Localiza...	Valor Unitário
1	SCS Quadra 4 - Bloco A nº 84/90 - Edifício Oscar AL...			Sr. José Paulo - José...	(61) 98118-6796	6.300,00	3,883	0,858	2	2.857,14
2	SCS Quadra 3 - Bloco A nº 150 - Próximo ao Espeg...			Sr. Markus - Markus...	(61) 98299-6263	1.015,00	4,547	0,858	1	4.078,82
3	SCS Quadra 2 225 - ao lado do Edifício Touffe - Asa...			Sr. Daniel - Condo I...	(61) 98424-7680	4.990,62	4,547	0,858	1	2.542,77
4	SCS Quadra 3 Bloco A - Edifício D Ângela nº 30 - A...			Sra. Cristina Cateb...	(61) 3031-2200 - ...	3.000,00	4,547	0,809	1	4.500,00
5	SBS Quadra 3 - Bloco B Lote 18 1 - Edifício São Mar...			Sr. Euclides - Thais I...	(61) 3031-2200 - ...	6.606,00	4,330	0,963	1	2.724,80
6	CRS 511 Bloco A Loja 33 - Via W3 Sul - Asa Sul - Br...			Sr. Sena - Santiago I...	(61) 99943-2004	700,00	3,883	0,660	2	3.857,14
7	CRS 509 Bloco B - Via W3 Sul - ao lado de A Casa ...			Sr. Gustavo - Limde...	(61) 99987-1224	585,00	3,378	0,090	2	3.418,80
8	CRS 507 - Via W3 Sul - Restaurante Coma Bem - A...			Sra. Elaine - Beira M...	(61) 3262-1001	750,00	3,883	0,880	2	3.000,00
9	CRS 513 - Via W3 Sul/W2 Sul - ao lado da Igreja B...			Sra. Elaine - Beira M...	(61) 3262-1001 / ...	1.600,00	4,547	0,753	1	5.400,00
10	CRS 513 Bloco A - Via W3 Sul/W2 Sul - nº 51 - Asa ...			Agropar Netimíveis	(61) 3321-9471	380,00	3,883	0,809	2	3.978,95
11	SRTVS Bloco M Conjunto L Lote 38 - Asa Sul - Bras...			Sr. Genílio - Getúlio ...	(61) 98981-2890	10.141,00	5,520	0,963	2	6.212,41
12	SCEs Trecho 2 Beira Lago - próximo a Ponte JK - ...			Sr. Dailton - Dalmó &...	(61) 98268-5723	1.200,00	5,009	0,902	2	5.625,00
13	SCEs Trecho 2 Beira Lago - 300 metros da Ponte ...			Sr. Hudson - Valor I...		1.000,00	5,273	0,902	2	6.750,00
14	SHCGN 710 BLOCO H 0 - Asa Norte - Brasília-DF			Sr. Euclides - Thais I...	(61) 3031-2200 - ...	406,00	4,547	0,892	1	3.990,15
15	Centro do Plano Piloto - Verâncio Shopping Center ...			Sr. Oscar - Caetano Im...	(61) 3031-0110 - ...	120.000,00	6,371	0,953	2	6.375,00
16	SIG Q. 8 - Setor de Indústrias Gráficas - ao lado FT...			Sr. Antonio Sergio - D...	(61) 99805-2200	1.500,00	3,883	0,858	2	3.000,00
17	STN 912 - Via W4 Norte - Quadras 911/912 - Asa N...			Sr. Alladyno - Alladyn...	(61) 98229-7930	16.500,00	5,767	0,902	2	7.000,91
18	SEPN 516 Bloco D Via Universias - Via W2 Norte - ...			Sr. Leonam - Imoveis...	(61) 98402-3677	17.117,00	5,273	0,902	2	3.417,65

Anexo All - Modelo de Regressão

Modelo:

CEF Brasília

Data de Referência:

terça-feira, 17 de novembro de 2020

Informações Complementares:**Dados para a projeção de valores:**

- Área construída = 16.703,10
- PAdrão = 6,371
- Localização = 2

- Endereço =
- Complemento =
- Bairro =
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (12,93%) = 6.783,35
 - Médio = 7.790,25
 - Máximo (14,84%) = 8.946,62
- Valor Total
 - Mínimo = 113.302.941,52
 - Médio = 130.121.386,92
 - Máximo = 149.436.326,25
- Intervalo Predição
 - Mínimo = 100.116.760,13
 - Máximo = 169.118.290,59
 - Mínimo (23,06%) = 5.993,90
 - Máximo (29,97%) = 10.124,96
 -
 - Campo de Arbitrio
 - RL Mínimo = 6.621,72
 - RL Máximo = 8.958,79

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- CEF Brasília

2) **Data de referência:**

- terça-feira, 17 de novembro de 2020

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	17

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8974726 / 0,9167319
Coefficiente de determinação:	0,8054570
Fisher - Snedecor:	17,94
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	64%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	88%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1,464	3	0,488	17,941
Não Explicada	0,353	13	0,027	
Total	1,817	16		

1) **Equação de regressão:**

$\ln(\text{Valor Unitário}) = +6,76753999 - 0,1320932649 * \ln(\text{Área construída}) + 0,4887124107 * \text{PAdrão} + 0,1955414099 * \text{Localização}$

• **Função estimativa (moda):**

$\text{Valor Unitário} = +845,85514 * e^{(-0,1320932649 * \ln(\text{Área construída}))} * e^{(+0,4887124107 * \text{PAdrão})} * e^{(+0,1955414099 * \text{Localização})}$

• **Função estimativa (mediana):**

$\text{Valor Unitário} = +869,1710926 * e^{(-0,1320932649 * \ln(\text{Área construída}))} * e^{(+0,4887124107 * \text{PAdrão})} * e^{(+0,1955414099 * \text{Localização})}$

• **Função estimativa (média):**

$\text{Valor Unitário} = +881,0689866 * e^{(-0,1320932649 * \ln(\text{Área construída}))} * e^{(+0,4887124107 * \text{PAdrão})} * e^{(+0,1955414099 * \text{Localização})}$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área construída	$\ln(x)$	-3,51	0,39
PAdrão	x	6,59	0,01
Localização	x	2,22	4,52
Valor Unitário	$\ln(y)$	24,76	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área construída	Isoladas	Influência
PAdrão	0,73	0,86
Localização	0,10	0,39
Valor Unitário	0,26	0,70

Correlações parciais para PAdrão	Isoladas	Influência
Localização	0,09	0,45
Valor Unitário	0,75	0,88

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Valor Unitário	0,32	0,52

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

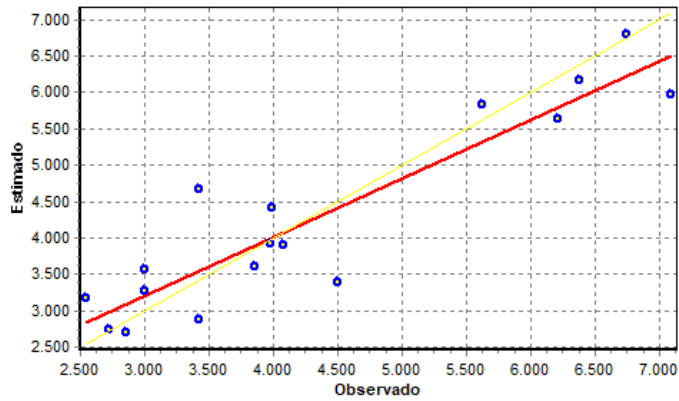
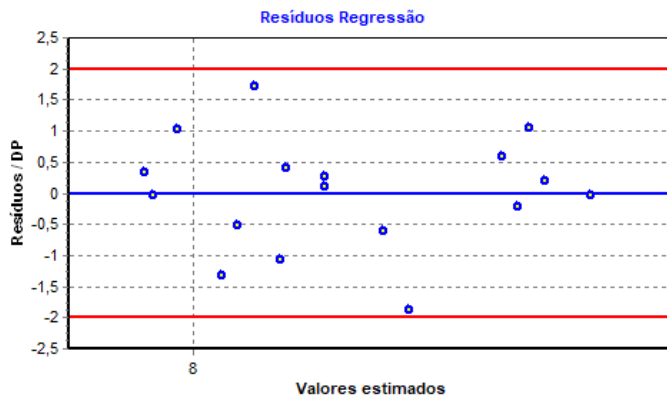


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Anexo AIII - Croqui



ANEXO B
Locação



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

Anexo BI - Dados Amostrais

D...	Endereço	C...	B...	Informante	Telefone do info...	Área Constr...	Padrão	Localiza...	Valor Unitário
1	SCS Quadra 4 - Bloco A nº 84/90 - Edifício Oscar Alvare...			Sr. José Paulo - José Mar...	(61) 98118-6796	6.300,00	3,883	2	15,79
2	SCS Quadra 3 - Bloco A nº 150 - Próximo ao Espaço Cult...			Sr. Markus - Markus Ferr...	(61) 98296-6263	1.015,00	4,547	2	45,32
3	SHCQ Quadra 3 Bloco A - Edifício D. Ângela nº 30 - Asa S...			Maira Assessoria Imobili...	(61) 99671-2110	3.000,00	4,547	2	35,00
4	SBS Quadra 02 - Edifício Maria Ramos Parente - Asa Sul ...			KVC Empreendimentos	(61) 99949-3643	4.062,00	4,547	2	36,93
5	SBS Quadra 3 - Bloco B Lote 18 1 - Edifício São Marcus - ...			Sr. Euclides - Thais Imobil...	(61) 3031-2200 ...	6.006,00	4,330	2	17,38
6	SBS Quadra 01 - Lote 26 - Edifício Luiza - Asa Sul - Brasil...			Sr. Paulo - Bittes Imóveis	(61) 99236-7373	1.547,00	4,547	2	49,77
7	SBS Q. SGAS II Q. 6 - Bloco L - Edifício Lina Mentires Pint...			Inovar Imóveis	(61) 3361-9392 ...	15.500,00	4,547	2	24,52
8	CRS 507 - Via W3 Sul - Restaurante Como Bem - Asa Sul...			Srs. Elaine - Beira Mar Im...	(61) 3262-1001 ...	750,00	3,883	1	20,00
9	CRS 513 - Via W3 Sul W2 Sul - ao lado da Igreja Batista ...			Srs. Elaine - Beira Mar Im...	(61) 3262-1001 ...	1.600,00	4,547	1	50,00
10	CRS 513 Bloco A Lote 10 a 13 - Via W3 Sul - ao lado do ...			Sr. Getúlio - Getúlio Rom...	(61) 99981-2890	1.420,00	4,547	1	35,21
11	SRTVS Bloco M Conjunto L Lote 38 - Asa Sul - Brasília-DF			Sr. Getúlio - Getúlio Rom...	(61) 99981-2890	10.141,00	5,520	2	44,37
12	SCES Trecho 2 Beira Lago - próximo a Ponte JK - Asa S...			Sr. Dailton - Dailmo & Dail...	(61) 98268-6723	1.200,00	4,547	1	26,67
13	SCES Trecho 2 Beira Lago - 300 metros da Ponte JK - A...			Sr. Hudson - Valor Imóveis		1.000,00	5,273	1	40,00
14	SCES Trecho 1 - (DF-094) Rua 13 (Av. das Nações) Lote ...			Sr. Getúlio - Getúlio Rom...	(61) 99981-2890	1.902,29	5,767	1	47,31
15	SIA Trecho 17, Rua 14 Lote 170 - Setor Industrial			Sr. Getúlio - Getúlio Rom...	(61) 99981-2890	1.688,00	4,330	1	26,66
16	SIG Q. 4 - Setor de Indústrias Gráficas - ao lado FTD Edu...			Sr. Antonio Sérgio - Dall'O...	(61) 99905-2200	1.500,00	3,833	1	11,00
17	STN 912 - Via W4 Norte - Quadras 911/912 - Asa Norte - ...			Sr. Aladyno - Aladyno Im...	(61) 98229-7930	16.500,00	6,371	1	35,76
18	SEPN 516 Bloco D Via Universitárias - Via W2 Norte - Asa N...			Sr. Leonam - Imóveis Esp...	(61) 98402-3677	17.117,00	5,273	1	29,21

Anexo BII - Modelo de Regressão

Modelo:

Brasília Ed. Filial Locação

Data de Referência:

terça-feira, 17 de novembro de 2020

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área Construída = 16.703,10
- Padrão = 6,371
- Localização = 2

- Endereço =
- Complemento =
- Bairro =
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (12,45%) = 54,60
- Médio = 62,36
- Máximo (14,21%) = 71,22

- Valor Total
- Mínimo = 911.920,54
- Médio = 1.041.546,95
- Máximo = 1.189.599,32

- Intervalo Predição
- Mínimo = 821.985,88
- Máximo = 1.319.755,10
- Mínimo (21,08%) = 49,21
- Máximo (26,71%) = 79,01

- Campo de Arbitrio
- RL Mínimo = 53,00
- RL Máximo = 71,71



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- Brasília Ed. Filial Locação

2) **Data de referência:**

- terça-feira, 17 de novembro de 2020

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	14

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9600393 / 0,9522954
Coefficiente de determinação:	0,9216754
Fisher - Snedecor:	39,22
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2,399	3	0,800	39,225
Não Explicada	0,204	10	0,020	
Total	2,603	13		

1) **Equação de regressão:**

$\ln(\text{Valor Unitário}) = +7,68930369 - 0,2242015087 * \ln(\text{Área Construída}) - 15,11954184 / \text{Padrão} + 0,5085625792 * \text{Localização}$

• **Função estimativa (moda):**

$\text{Valor Unitário} = +2140,756168 * e^{(-0,2242015087 * \ln(\text{Área Construída}))} * e^{(-15,11954184 / \text{Padrão})} * e^{(+0,5085625792 * \text{Localização})}$

• **Função estimativa (mediana):**

$\text{Valor Unitário} = +2184,852699 * e^{(-0,2242015087 * \ln(\text{Área Construída}))} * e^{(-15,11954184 / \text{Padrão})} * e^{(+0,5085625792 * \text{Localização})}$

• **Função estimativa (média):**

$\text{Valor Unitário} = +2207,240425 * e^{(-0,2242015087 * \ln(\text{Área Construída}))} * e^{(-15,11954184 / \text{Padrão})} * e^{(+0,5085625792 * \text{Localização})}$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Construída	$\ln(x)$	-5,53	0,02
Padrão	$1/x$	-10,48	0,01
Localização	x	6,14	0,01
Valor Unitário	$\ln(y)$	14,99	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área Construída	Isoladas	Influência
Padrão	-0,42	0,90
Localização	0,21	0,85
Valor Unitário	0,00	0,87

Correlações parciais para Padrão	Isoladas	Influência
Localização	0,21	0,90
Valor Unitário	-0,72	0,96

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Valor Unitário	0,24	0,89

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	I
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per se e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

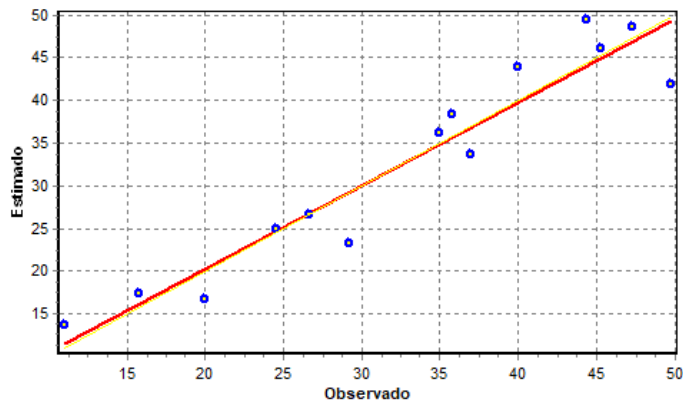
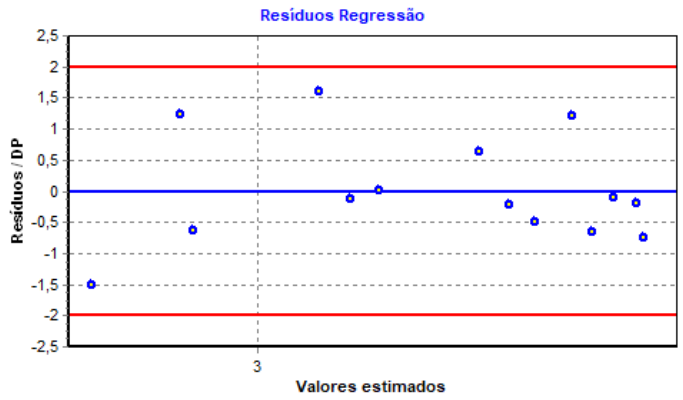
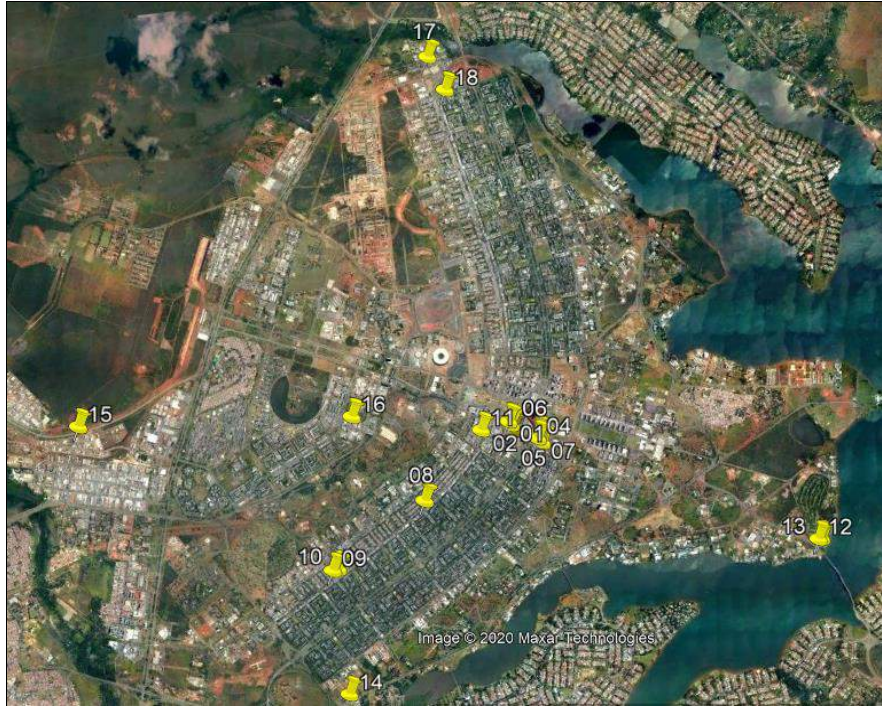


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Anexo BIII – Croqui



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br



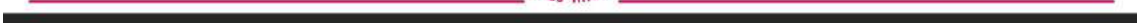
ANEXO C

Relatório Fotográfico



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br



FACHADA



ACESSO



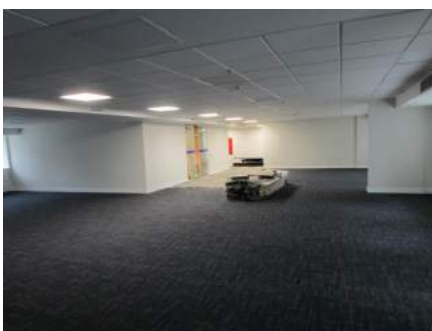
TÉRREO - AUTOATENDIMENTO



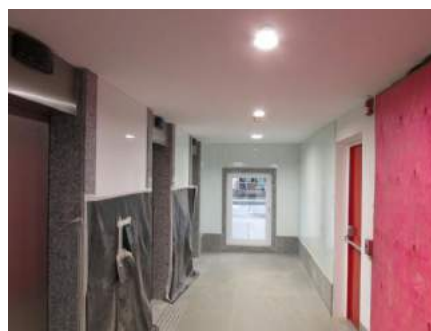
PAV TIPO - FOTOS INTERNAS

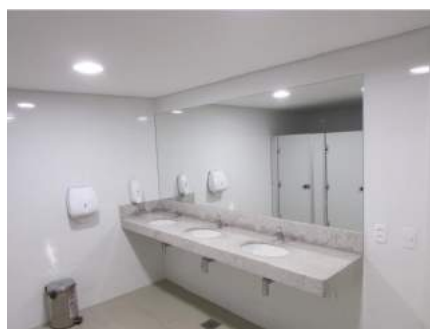


PAV TIPO - FOTOS INTERNAS



PAV TIPO - ACESSO ELEVADORES



PAV TIPO – SANITÁRIOS**PAV TIPO – SALA DE REUNIÃO****PAV TIPO – COPA****1º SUBSOLO – COPA****1º SUBSOLO – REFEITÓRIO****1º SUBSOLO – SANITÁRIOS**

1º SUBSOLO – ACESSO AS SALAS**1º SUBSOLO – COPA 2****2º SUBSOLO – FOTOS INTERNAS****2º SUBSOLO – VAGAS****2º SUBSOLO – SISTEMA DE VENTILAÇÃO****2º SUBSOLO – SANITÁRIOS**

FACHADA



FACHADA



LOGRADOURO



LOGRADOURO



ANEXO D
Compass Avaliações Imobiliárias



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

A *Compass Avaliações Imobiliárias* está presente no mercado de Avaliação de Imóveis há mais de 10 anos, prestando serviços para diversas Instituições Financeiras, Escritórios de Advocacia, Gestoras e Administradoras de Fundos de Investimentos.

Estamos homologados como prestadores de serviços no Banco Itaú Unibanco, auxiliando diversas áreas internas e concentrando nossas atividades em avaliações para Operações de Garantia sejam para o Banco Comercial como também para o Itaú BBA. Atuamos também prestando serviços para empresas de renome no mercado financeiro, tais como a Vórtx DTVM, a BRL Trust, a FRAM Capital, a GDC DTVM, o Banco Fator e o BTG Pactual.

Assessoramos, através de consultoria imobiliária, as empresas Match Point Real Estate Matching e JK Capital e atendemos também diversos Escritórios de Advocacia destacando-se o Duarte Garcia, o Mustacchi Advogados e Mello e o Rached Advogados.

Possuimos diversos trabalhos e laudos auditados e validados pela KPMG, PWC e Ernst & Young.

Utilizamos de diversas metodologias para execução dos trabalhos, destacando como principais o Método da Renda, a Inferência Estatística e o Método Involutivo com implantação e modelo do produto.

Realizamos recentemente trabalhos relevantes neste mercado, tais como:

- Avaliações de Imóveis de Grande Porte (Shoppings, Hotéis, Supermercados, Galpões e Fazendas);
- Validação de Laudos de Avaliação de Terceiros;
- Análise de Carteira de Fundos de Investimentos Imobiliários;
- Estudos de Viabilidade; e
- Acompanhamento e Fiscalização de Obras.



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
 Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
 compassavaliacoes.com.br

SUMAÚMA PARK SHOPPING



LOCAL:
Manaus / AM
Zona Norte, bairro Cidade Nova

ÁREA:
Área construída: 137.703,37 m²
130 lojas (9 âncoras)

CLIENTE:
VX VI – FII (SUMAÚMA)

METODOLOGIA:
Método Evolutivo (2018) e Fluxo de Caixa Descontado (2019) – ambos auditados pela E&Y

FINALIDADE DO LAUDO:
Laudos de acordo com as exigências da ICVM 472 – Anexo XII



HOTEL MABU BUSINESS



LOCAL:
Curitiba / PR

ÁREA:
Área construída: 4.186,48 m²
148 aptos, sendo 45 aptos na Torre Royal e 103 na Torre Premium

CLIENTE:
HOTÉIS & RESORTS

METODOLOGIA:
Método comparativo direto de dados de mercado + evolutivo

FINALIDADE DO LAUDO:
Determinação do valor de mercado para compra e venda e liquidação forçada do imóvel para alienação.



TERRENO PARA BUILT TO SUIT



LOCAL:
Paraíso – São Paulo / SP

ÁREA:
Área do terreno: 1.110,60 m²

CLIENTE:
BRL TRUST INVESTIMENTOS

METODOLOGIA:
Método comparativo direto de dados de mercado

FINALIDADE DO LAUDO:
Determinação do valor de mercado do terreno para compra e venda para internalização em FII.



LAUDOS PARA FII: RCFA E SABUGAL

RCFA11: R\$ 18,94 M de patrimônio líquido. É um FII do tipo "Tijolo: Desenvolvimento", com muitos aptos no RJ, hoje tem 11.678.533 cotas e 1.353 cotistas.



SABUGAL: R\$ 8,3 M de patrimônio líquido. Vende ativos imobiliários em SP oriundos do não pagamento pela PDG da renda devida do DDM FII. Os recursos serão distribuídos aos cotistas até a liquidação do fundo. Duração indeterminada.



CLIENTE:
FRAM CAPITAL

FEEDBACK DO CLIENTE:
"Aho, boa tarde!
Perfeito, ficou muito bom.
Muito obrigado."
Gustavo Friozi Tonetti
gtonetti@framicapitaldvm.com

Rentabilidade de 2008 a 2019 - 179,53%

Os laudos de avaliação dos imóveis foram realizados conforme Norma da ABNT e NBR vigentes e de acordo com as exigências da ICVM 472 – Anexo XII



SHOPPING IGUATEMI CAMPINAS

LOCAL:
Campinas / SP

ÁREA:
Área do terreno: 130.000 m²
Área de Construção: 228.000,00 m²
382 lojas (9 âncoras) e 4.703 vagas

CLIENTE: **OPERAÇÃO:** Garantia de Operações

METODOLOGIA:
Método comparativo direto de dados de mercado / evolutivo

FINALIDADE DO LAUDO:
Determinação do valor de mercado para compra e venda e liquidação forçada do imóvel.

MÉTODO INVOLUTIVO COM IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTO ESTUDO DE MASSA

Análises de mercado que resultam em projetos com implantação e estudo 3D, sempre alinhado com outra metodologia.

CLIENTES:

Estudo de Massa para incorporação na Av. Rebouças, em São Paulo

Laudo Involutivo de Agência Bancária na Rua Visconde de Pirajá em Ipanema, no Rio de Janeiro.

Laudo Involutivo de galpões no bairro do Brás, em São Paulo

Estudo de Massa para incorporação de empreendimentos em Recife

Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ENDEREÇO	RUA POUSO ALEGRE, Nº 2.342 – EDIFÍCIO HORTO FLORESTAL – SANTA TEREZA – BELO HORIZONTE / MG
FOTO PRINCIPAL	
OBJETIVO	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA E LOCAÇÃO DO IMÓVEL
VALOR PARA COMPRA / VENDA MÉDIO MÍNIMO MÁXIMO	R\$ 13.000.000,00 (Treze milhões de reais) R\$ 12.500.000,00 (Doze milhões e quinhentos mil reais) R\$ 13.500.000,00 (Treze milhões e quinhentos mil reais)
VALOR PARA LOCAÇÃO MÉDIO MÍNIMO MÁXIMO	R\$ 81.500,00 (Oitenta e um mil e quinhentos reais) R\$ 77.500,00 (Setenta e sete mil e quinhentos reais) R\$ 86.000,00 (Oitenta e seis mil reais)
METODOLOGIA TRAT. DOS DADOS	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO TRATAMENTO POR INFERENCIA ESTATÍSTICA
COMPRA E VENDA FUNDAMENTAÇÃO PRECISÃO	GRAU III GRAU III
LOCAÇÃO FUNDAMENTAÇÃO PRECISÃO	GRAU III GRAU III
SOLICITANTES	CAIXA ECONOMICA FEDERAL FII CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS
LOCAL E DATA	SÃO PAULO, 21 DE DEZEMBRO DE 2020.

ÍNDICE

- 1 - Imóvel**
- 2 - Objetivo**
- 3 - Interessado**
- 4 - Proprietário**
- 5 - Observações Preliminares e Premissas**
- 6 - Características da Região**
- 7 - Características do Imóvel**
- 8 - Áreas utilizadas para cálculo**
- 9 - Considerações sobre o mercado atual**
- 10 - Metodologia e Procedimentos**
- 11 - Especificação da Avaliação – Graus de Fundamentação e Precisão**
- 12 - Avaliação - Determinação do Valor do Imóvel**
- 13 - Conclusão**

Anexos

Anexo A - Compra e Venda

- Anexo AI - Dados Amostrais
- Anexo AII - Modelo de Regressão
- Anexo AIII - Croqui

Anexo B - Locação

- Anexo BI - Dados Amostrais
- Anexo BII - Modelo de Regressão
- Anexo BIII - Croqui

Anexo C - Relatório Fotográfico

Anexo D - Compass Avaliações Imobiliárias

1 - IMÓVEL

Trata-se de edificação comercial composta por 04 pavimentos, localizada na Rua Pouso Alegre, nº 2.342 – Edifício Horto Florestal, no bairro Santa Tereza do município de Belo Horizonte / MG.

2 - OBJETIVO

O objetivo do trabalho é a determinação do Valor de Mercado para Compra e Venda e Locação do Imóvel.

3 - INTERESSADOS

CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CNPJ nº 00.360.305/0001-04
FII CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS - CNPJ nº 38.658.984/0001-75 –
ADMINISTRADO POR VÓRTX DTVM – CNPJ nº 22.610.500/0001-88

4 - PROPRIETÁRIO

CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CNPJ nº 00.360.305/0001-04

5 - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES E PREMISSAS

A avaliação em tela está fundamentada em Normas Técnicas, ABNT, 14653 Parte 1 (Procedimentos Gerais) e 14653-2 (Imóveis Urbanos) e na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP -2011 e baseia-se:

- Em elementos constatados in loco, quando realizada vistoria do imóvel em 11/2020;
- Em IPTU 2020; e
- Em informações obtidas junto aos agentes do mercado imobiliário local.

Para a presente avaliação consideramos que o imóvel se encontra regularizado, livre desembaraçado de quaisquer ônus e em condições de ser imediatamente comercializado sendo que as informações obtidas foram analisadas e aceitas como de boa-fé.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé. Adicionalmente, a Solicitante entende que qualquer omissão ou falta de informação podem impactar e afetar o resultado dos trabalhos e, conseqüentemente, a análise realizada apresentada neste laudo.

O relatório foi elaborado com base em dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores de imóveis, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados além de outros, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de boa-fé.

Este laudo e as conclusões aqui apresentadas referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à Compass Avaliações Imobiliárias pelos Solicitantes e se destina única e exclusivamente para os fins contratados. Portanto, tanto nossas recomendações como o laudo não poderão ser utilizados para outro propósito que não os mencionados aqui.

Este laudo não deve ser apresentado ou utilizado em partes ou excertos separados. A Compass Avaliações Imobiliárias não se responsabiliza por qualquer citação, apresentação ou referência ao relatório sem o seu prévio conhecimento e consentimento.

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

A Compass Avaliações Imobiliárias não possui ou mantém qualquer relação de trabalho ou de subordinação com aos Solicitantes do trabalho e não possui nenhuma cota no respectivo Fundo Imobiliário.

Declaramos que o presente Laudo de Avaliação foi realizado em consonância com o Anexo 12 da ICVM 472.

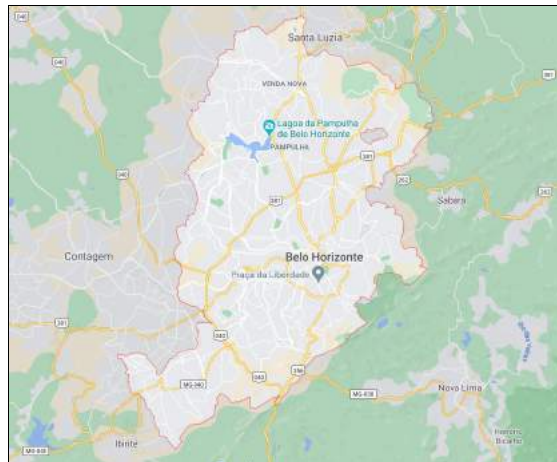
6 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Belo Horizonte / MG

Belo Horizonte é um município brasileiro e a capital do estado de Minas Gerais. Sua população estimada é de 2.501.576 habitantes, conforme estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), sendo o 6º município mais populoso do país, o terceiro mais populoso da Região Sudeste e o mais populoso de seu estado. Com uma área de aproximadamente 331 km², possui uma geografia diversificada, com morros e baixadas. Com uma distância de 716 quilômetros de Brasília, é a segunda capital de estado mais próxima da capital federal, depois de Goiânia.

A capital mineira é sede da terceira concentração urbana mais populosa do país. Belo Horizonte já foi indicada pelo Population Crisis Committee, da ONU, como a metrópole com melhor qualidade de vida na América Latina e a 45ª entre as 100 melhores cidades do mundo. Em 2010, Belo Horizonte gerou 1,4% do PIB do país, e em 2013 era o quarto maior PIB entre os municípios brasileiros, responsável por 1,53% do total das riquezas produzidas no país. Uma evidência do desenvolvimento da cidade nos últimos tempos é a classificação da revista América Economía, na qual, já em 2009, Belo Horizonte aparecia como uma das dez melhores cidades latino-americanas para fazer negócios, segunda do Brasil e à frente de cidades como Rio de Janeiro, Brasília e Curitiba.

Neste início do século XXI, Belo Horizonte tem se destacado pelo desenvolvimento do setor terciário da economia: o comércio, a prestação de serviços e setores de tecnologia de ponta (destaque para as áreas de biotecnologia e informática). Alguns dos investimentos recentes nesses setores são a implantação do Parque Tecnológico de Belo Horizonte, do Centro de Pesquisa e Desenvolvimento do Google para a América Latina e do moderno centro de convenções Expominas.



7 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

7.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado no bairro Horto, na zona leste de Belo Horizonte, com predominância de imóveis de padrão médio.

O local é dotado de toda infraestrutura urbana básica e tem característica mista, residencial e comercial. Está próximo ao estádio do Horto e a Maternidade Santa Fé. A região possui vasto comércio varejista, local que conta com boa infraestrutura pública, fluxo médio de pedestres e veículos atraídos por uma área de serviços diversos que supre as necessidades dos seus habitantes.

O acesso ao imóvel é feito pela via composta por 01 pista de rolamento, com pavimentação asfáltica e mão única de direção.



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

7.2 - DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO DO IMÓVEL E ACABAMENTOS

Trata-se de prédio comercial composto por 03 pavimentos onde funciona a Agência do Banco Caixa Econômica Federal e um anexo administrativo.

Conforme consta no IPTU 2020 apresentado, as áreas do imóvel são:

Área de Terreno: 3.800,00 m².

Área Construída: 3.746,00 m².

Os 04 pavimentos possuem as seguintes dependências internas:

Térreo (agência): Salão de entrada, tesouraria, arquivo, retaguarda dos caixas, manutenção do autoatendimento, sanitário, sanitário PNE e autoatendimento.

1º Pavimento (agência): Área de atendimento ao público, retaguarda, sala técnica, 02 sanitários, sala de reunião, arquivo, sala de máquina de ar condicionado, copa, arquivo e DML.

1º Pavimento (anexo): Hall de entrada, copa, 02 sanitários PNE, DML, descompressão, brigada de incêndio, 02 sanitários, 04 salas, salão (desativado) e agência digital.

2º Pavimento (anexo): Recepção, 02 sanitários, salão, 02 sanitários PNE, copa e sala de reunião.

3º Pavimento (anexo): Recepção, 02 sanitários, 02 agências digital, copa e 03 salas.

Área Externa: 47 vagas de garagem para funcionários.

Os materiais de acabamento predominantes são:

- **Pisos:** porcelanato nas áreas públicas e cerâmico nas áreas frias;

- **Paredes:** látex nas áreas públicas e azulejos nas áreas frias;

- **Forros:** placas de isopor com luminárias embutidas e laje nas áreas frias;

- **Esquadrias:** ferro.

O imóvel possui sistema de ar condicionado central com máquinas de refrigeração instaladas em cada andar. Possui também 01 elevadores que atende todos os pavimentos.

Características do Imóvel:

Idade Aparente	10 anos
Estado de Conservação	Bom estado
Vida Útil Remanescente	50 anos
Padrão Construtivo	Médio Alto
Ocupação	CAIXA
Encargos de Manutenção e Conservação	R\$ 599.975,00

8 - ÁREAS UTILIZADAS PARA CÁLCULO

A área utilizada para cálculo foi retirada do IPTU 2020 apresentado:

Documento	Área Construída
IPTU 2020	3.746,00 m²

9 - CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO ATUAL

O mercado para Compra/Venda e Locação de imóveis com as características do avaliando, encontram-se atualmente com média/baixa liquidez devido ao porte e valor agregado do mesmo, sendo o público alvo investidores que visam obter renda com a locação do imóvel.

10 - METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS PARA COMPRA / VENDA E LOCAÇÃO

Para o estudo em questão, entre os métodos de avaliação de imóveis, o COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO é, sem dúvida, o mais empregado e o que apresenta melhores resultados.

O trabalho foi baseado nas normas da ABNT 14653 Parte 1 (Procedimentos Gerais) e 14653-2 (Imóveis Urbanos).

Na realidade qualquer processo de avaliação lança mão desse método, seja direta ou indiretamente, pois os dados de mercado serão ponderados e analisados. No processo direto utilizado, pesquisa-se o mercado de imóveis disponíveis ou que possam assemelhar-se ao objeto de avaliação, por meio de parâmetros, pois é certo que somente em raras ocasiões se é possível encontrar dados relativos aos imóveis que tenham exatamente as mesmas características.

Utilizou-se neste estudo o Tratamento Científico, com modelos de regressão, através do programa de estatística para avaliações (SISDEA).

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos elementos comparativos (ver tabela - Anexo I), relativos a ofertas efetivas de imóveis comerciais na cidade, no mês de novembro de 2020.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- ✓ **Área Construída:** variável independente quantitativa negativa, que informa a área privativa de cada elemento.
- ✓ **Localização/Acesso:** variável independente dicotômica positiva, que expressa a localização relacionada a facilidade de acesso através de vias principais (2) ou não (1).
- ✓ **Padrão:** variável independente Proxy positiva, que caracteriza o padrão construtivo de cada imóvel conforme Tabela do IBAPE.
- ✓ **Valor Unitário (R\$/m²):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor total e sua respectiva área privativa.

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo II.

11 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

COMPRA E VENDA

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Para o desenvolvimento deste trabalho, e de acordo com a Tabela 3 - Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores, da NBR 14653 - 2, e da Tabela 4 - Enquadramento dos Laudos segundo seu Grau de Fundamentação, a soma dos pontos exigidos atende o **Grau III**.

GRAU DE PRECISÃO

O Grau de Precisão de acordo com a Tabela 5 - < 30% GRAU III (ver cálculos Anexo II - Homogeneização), portanto atende o **Grau III** da Norma.

LOCAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Para o desenvolvimento deste trabalho, e de acordo com a Tabela 3 - Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores, da NBR 14653 - 2, e da Tabela 4 - Enquadramento dos Laudos segundo seu Grau de Fundamentação, a soma dos pontos exigidos atende o **Grau III**.

GRAU DE PRECISÃO

O Grau de Precisão de acordo com a Tabela 5 - < 30% GRAU III (ver cálculos Anexo II - Homogeneização), portanto atende o **Grau III** da Norma.

12 - AVALIAÇÃO - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

12.1 - VALOR DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL

Valor Médio: R\$ 13.000.000,00
(Treze milhões oitenta de reais)

Conforme cálculo com a utilização da Distribuição de Student, apresentado no Anexo A, o intervalo de confiança é de:

Valor Mínimo: R\$ 12.500.000,00 (Doze milhões e quinhentos mil reais).

Valor Máximo: R\$ 13.500.000,00 (Treze milhões e quinhentos mil reais).

12.2 - VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

Valor Médio: R\$ 81.500,00
(Oitenta e um mil e quinhentos reais)

Conforme cálculo com a utilização da Distribuição de Student, apresentado no Anexo A, o intervalo de confiança é de:

Valor Mínimo: R\$ 77.500,00 (Setenta e sete mil e quinhentos reais).

Valor Máximo: R\$ 86.000,00 (Oitenta e seis mil reais).

12.3 – ATRIBUIÇÃO DO VALOR DO TERRENO E VALOR DE CONSTRUÇÃO:

Conforme solicitação atribuímos abaixo o valor apartado de terreno e construção do imóvel avaliando.

VALOR DO TERRENO - 3.800,00 m²	VALOR DA CONSTRUÇÃO - 3.746,00 m²
R\$ 5.500.000,00	R\$ 7.500.000,00

13 - CONCLUSÃO

O presente laudo de avaliação foi elaborado pela realidade do mercado atual, ou seja, pela lei da Oferta e Procura.

Após os levantamentos e análises que se fizeram necessárias avaliamos o imóvel para valor em:

VALOR PARA COMPRA / VENDA R\$ 13.000.000,00
(Treze milhões de reais)

VALOR PARA LOCAÇÃO R\$ 81.500,00
(Oitenta e um mil e quinhentos reais)

São Paulo, 21 de Dezembro de 2020.



ARQ. ANA MARIA F. COOKE
CAU: A40301-6



ENG. ROSANGELA C. F. COOKE
CREA: 060046959-2

ANEXO A
Compra e Venda



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

Anexo AI - Dados Amostrais

D..	Endereço	C..	B..	Informante	Telefone do ...	Área consti...	Padrão	FOC	Localizaç...	Valor Utilitário
1	Avenida Amazonas, nº 1515 - Barro Preto - Belo Horiz...			Arsiño Promoções ...	(31) 3225-59...	2.621,00	4,366	0,918	2	4.017,55
2	Rua Timbirid, esquina com a Rua Araquari - Barro Pr...			Ariane Imóveis	(31) 3219-32...	953,00	4,547	0,902	1	4.249,74
3	Rua Itajubá, esquina com a Rua Salinas - Floresta - Bel...			Inova Plataformas d...	(31) 3889-47...	251,00	4,547	0,918	1	4.840,84
4	Avenida Uberaba, nº 295 - Barro Preto - Belo Horizonte.			Correia & Castilho I...	(31) 99616-1...	6.050,00	4,745	0,862	1	3.654,14
5	Avenida Flávio dos Santos, nº 404 - Floresta - Belo Horiz...			Alameda Imóveis	(31) 99950-2...	590,00	3,883	0,963	1	2.688,26
6	Av. N.S de Fátima, esq.com a Rua Piratininga-Carlos P...			Domimas Imóveis	(31) 3223-05...	970,00	3,883	1,000	1	2.672,16
7	Praça das Constelações, esq.com a Rua Halley-Santa ...			Lar Imóveis	(31) 3335-2000	950,00	4,745	0,858	1	4.263,16
8	Rua Juiz de Fora, nº 95 - Barro Preto - Belo Horizonte / ...			Sempre Imóveis	(31) 3291-28...	730,00	4,547	0,918	1	3.328,77
9	Rua Cleódina, nº 84, esq. Com a Rua da Harmonia-Anchi...			Domimas Imóveis	(31) 3223-55...	2.187,00	4,745	0,820	1	4.444,44
10	Rua Sérgio, nº 1492 - Savassi - Belo Horizonte / MG			Inovar Imóveis	(31) 2531-77...	5.862,00	5,273	0,902	1	4.836,23
11	Avenida Barão Homem de Melo, nº 2785 - Esforil - Belo...			Atlântica Imóveis	(31) 3212-10...	1.000,00	4,745	0,928	1	4.050,00
12	Rua dos Guaranis, nº 169 - Centro - Belo Horizonte - MG			Aleixo Imóveis	(31) 98853-5...	2.333,00	3,742	0,902	2	3.645,52
13	Avenida Silva Lobo, 295 - Calafate - Belo Horizonte - MG			Ariane Imóveis	(31) 3219-32...	900,00	4,336	0,858	1	3.240,00
14	Rua Diamantina, nº 770 - Lagoinha - Belo Horizonte - MG			Atenas Engenharia	(31) 3225-10...	2.728,00	5,520	0,820	1	5.641,47
15	Rua Tomé de Souza, nº 669 - Savassi - Belo Horizonte ...			Ademir Moreira Ne ...	(31) 3274-81...	4.870,00	5,520	0,820	1	4.989,73
16	Avenida Brasil, nº 1912 - Santa Efigênia - Belo Horizont...			CCI Minas Imóveis	(31) 4103-22...	1.233,00	5,009	0,820	1	5.847,37
17	Rua Domingos Vieira, nº 120 - Santa Efigênia - Belo Ho...			Ativa Imóveis	(31) 3324-59...	4.500,00	4,745	0,820	2	4.500,00
18	Rua Euclásio, nº 525 - Santa Efigênia - Belo Horizonte - ...			Guerra Nunes Imóv...	(31) 3274-59...	860,00	5,009	0,820	1	4.426,74
19	Rua Mancotti Mucelli, 580 - Olailá - Belo Horizonte - MG			Sempre Imóveis	(31) 3291-28...	9.450,00	3,883	0,820	1	2.142,86
20	Avenida Amazonas, nº 2095 - Santo Agostinho - Belo H...			Ativa Imóveis	(31) 3324-59...	1.644,00	4,745	0,820	2	6.651,46



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
 Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
 compassavaliacoes.com.br

Anexo All - Modelo de Regressão**Modelo:**

CEF Belo Horizonte

Data de Referência:

quarta-feira, 18 de novembro de 2020

Informações Complementares:**Dados para a projeção de valores:**

- Área construída = 3.746,00
- PAdrão = 4,573
- Localização = 1

- Endereço =
- Complemento =
- Bairro =
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (3,57%) = 3.334,21
- Médio = 3.457,52
- Máximo (3,84%) = 3.590,31

- Valor Total
- Mínimo = 12.489.958,25
- Médio = 12.951.887,66
- Máximo = 13.449.297,32

- Intervalo Predição
- Mínimo = 11.389.560,43
- Máximo = 15.010.970,45
- Mínimo (12,06%) = 3.040,46
- Máximo (15,90%) = 4.007,20

- Campo de Arbitrio
- RL Mínimo = 2.938,90
- RL Máximo = 3.976,15

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- CEF Belo Horizonte

2) **Data de referência:**

- quarta-feira, 18 de novembro de 2020

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	20

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9408360 / 0,8969689
Coefficiente de determinação:	0,8851724
Fisher - Snedecor:	41,11
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	80%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	41,113
Não Explicada	0,000	16	0,000	
Total	0,000	19		

1) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

$1/\text{Valor Unitário} = +0,001263764281 + 1,116516325E-008 * \text{Área construída} - 0,0006152723838 * \ln(\text{PAdrão}) - 8,104645397E-005 * \text{Localização}$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área construída	x	4,21	0,07
PAdrão	ln(x)	-10,27	0,01
Localização	x	-4,94	0,01
Valor Unitário	1/y	12,94	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área construída	Isoladas	Influência
PAdrão	0,07	0,70
Localização	0,05	0,59
Valor Unitário	0,28	0,73

Correlações parciais para PAdrão	Isoladas	Influência
Localização	-0,22	0,78
Valor Unitário	-0,78	0,93

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Valor Unitário	-0,21	0,78

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

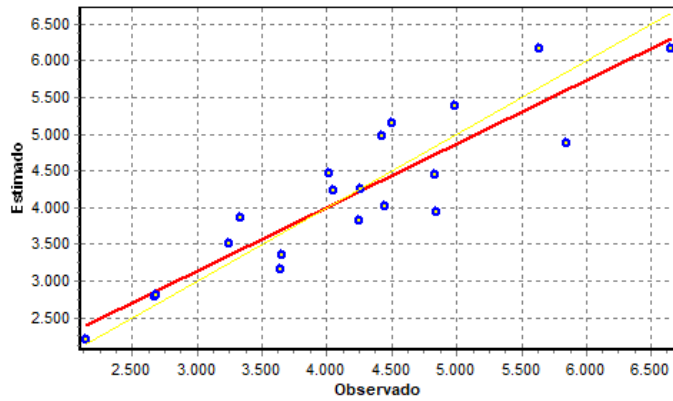
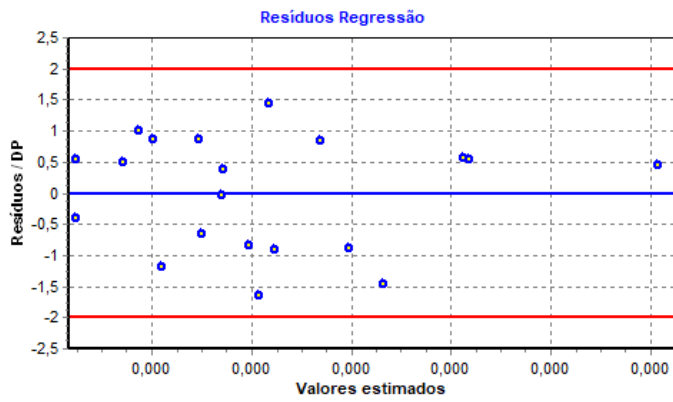


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



ANEXO B
Locação



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

Anexo BI - Dados Amostrais

D...		Endereço	C... B...	Informante	Telefone do Info...	Área Constr...	Padrão	Localização	Valor Unitário
1	✓	Rua Marechal Doodoro, ao lado nº 283 - Floresta - B...		Célio Imóveis	(31) 3222-3464 ...	600,00	4,330	1	22,09
2	✓	Rua Rio de Janeiro, nº 1005 - Centro - Belo Horizont...		Ademir Moreira Negõ...	(31) 3274-8122	4.680,00	4,158	1	14,03
3	✓	Avenida do Contorno, nº 7777 - Barro Preto - Belo H...		Sr. Alexandre Reis P...	(31) 99981-4418	1.785,00	6,371	2	62,27
4	✓	Rua Paulo Freire de Araújo, nº 253 - Estoril - Belo H...		Colmeia Locações	(31) 3337-3159	865,00	4,336	1	22,24
5	✓	Avenida Amazonas, nº 2095 - Centro - Belo Horizon...		Ativa Imóveis	(31) 3324-5907	1.644,00	4,366	2	34,20
6	✓	Rua Gonçalves Dias, nº 1788 - Lourdes - Belo Horiz...		Ademir Moreira Negõ...	(31) 3274-8122	2.730,00	4,336	1	23,49
7	✓	Rua Maranhão, nº 622 - Santa Efigênia - Belo Horiz...		Del Reis Imóveis	(31) 3225-4787	502,00	4,014	1	16,18
8	✓	Rua Diófta nº 43 - Prado - Belo Horizonte - MG		Sr. Alexandre Reis P...	(31) 99981-4418	1.500,00	4,014	1	17,10
9	✓	Rua Tupis, 1100 - (Esquina com a Av. Bias Fortes) - ...		Sr. Alexandre Reis P...	(31) 99981-4418	500,00	4,014	1	13,68
10	✓	Rua Alvaros Maciel, nº 356 - Santa Efigênia - Belo H...		Ademir Moreira Negõ...	(31) 3274-8122	880,00	4,158	1	19,43
11	✓	Avenida Barão Homem de Melo, nº 3296 - Estoril - B...		Via Nobre Imóveis	(31) 3377-2020	1.505,00	4,158	2	25,56
12	✓	Rua Domingos Vieira, nº 120 - Santa Efigênia - Belo ...		Ativa Imóveis	(31) 3324-5907	4.500,00	5,009	1	28,50
13	✓	Avenida do Contorno, nº 9903 - Santa Efigênia - Bel...		Ademir Moreira Negõ...	(31) 3274-8122	1.088,07	4,014	2	22,00
14	✓	Rua Carangola, nº 44 - Santo Antonio - Belo Horizon...		Sra. Patricia - Casa ...	(31) 3285-3005	1.600,00	5,009	2	37,41
15	✓	Avenida Getúlio Vargas, 1451 - Savassi - Belo Horiz...		Sr. Moisés - Carlos A...	(31) 3274-2299	1.350,00	4,014	2	25,33
16	✓	Avenida Amazonas, nº 1515 - Barro Preto - Belo Ho...		Araújo Promoções e ...	(31) 3225-5911	2.621,00	4,745	1	22,18
17	✓	Avenida Uberaba, nº 295 - Barro Preto - Belo Horiz...		Corbã & Castilho Im...	(31) 99616-1702	6.650,00	4,745	1	20,57
18	✓	Avenida Francisco Sá, nº 593 - Prado - Belo Horiz...		Conquista Imóveis BH	(31) 3512-3524	612,00	4,547	2	36,32
19	✓	Rua Uberaba , alt 485 - Barro Preto - Belo Horizonte...		Borges e Camelo Im...	(31) 3337-8837	7.450,00	4,573	1	13,89

Anexo BII - Modelo de Regressão

Modelo:

BH LOcação

Data de Referência:

quarta-feira, 18 de novembro de 2020

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área Construída = 3.746,00
- Padrão = 4,573
- Localização = 1

- Endereço =
- Complemento =
- Bairro =
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (5,10%) = 20,67
 - Médio = 21,78
 - Máximo (5,10%) = 22,89

- Valor Total
 - Mínimo = 77.435,20
 - Médio = 81.598,86
 - Máximo = 85.762,52

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 67.831,52
 - Máximo = 95.366,21
 - Mínimo (16,87%) = 18,11
 - Máximo (16,87%) = 25,46

- Campo de Arbitrio
 - RL Mínimo = 18,52
 - RL Máximo = 25,05

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- BH LOcação

2) **Data de referência:**

- quarta-feira, 18 de novembro de 2020

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	19
Dados utilizados no modelo:	19

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9781334 / 0,9781334
Coefficiente de determinação:	0,9567450
Fisher - Snedecor:	110,59
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	73%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	89%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2264,126	3	754,709	110,594
Não Explicada	102,362	15	6,824	
Total	2366,488	18		

1) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

Valor Unitario = -102,6802955 -0,001575971794 * Área Construída +79,81770427 * ln (Padrão) +9,030382309 * Localização

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Construída	x	-4,63	0,03
Padrão	ln(x)	13,43	0,01
Localização	x	6,43	0,01
Valor Unitario	y	-12,48	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área Construída	Isoladas	Influência
Padrão	0,27	0,80
Localização	-0,34	0,52
Valor Unitario	-0,20	0,77

Correlações parciais para Padrão	Isoladas	Influência
Localização	0,22	0,77
Valor Unitario	0,80	0,96

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Valor Unitario	0,66	0,86

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

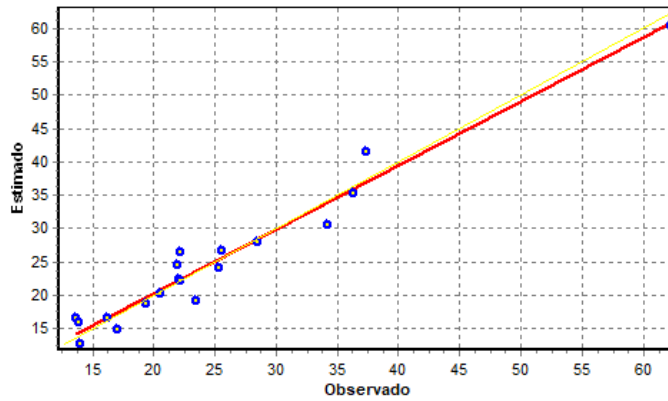
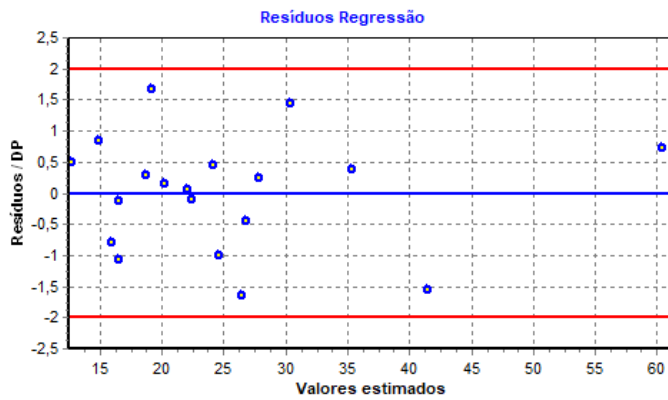
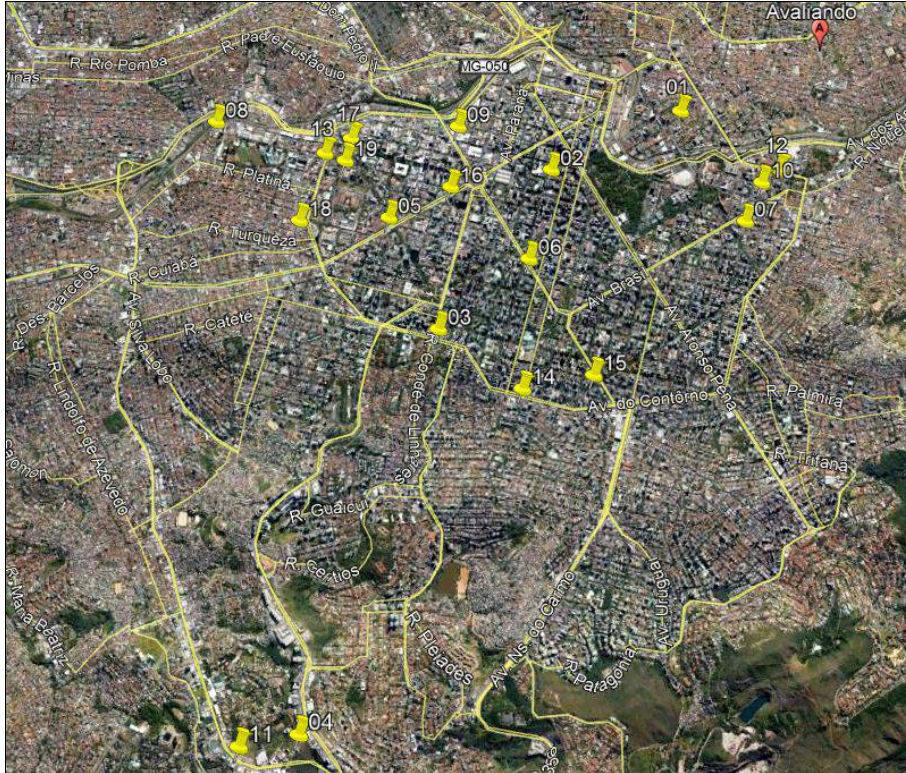


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Anexo BIII – Croqui



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br



ANEXO C

Relatório Fotográfico



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

FACHADA



FACHADA



FACHADA



FACHADA



LOGRADOURO



LOGRADOURO



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

TÉRREO - ACESSO



TERREO – FOTOS INTERNAS



TERREO – FOTOS INTERNAS



TERREO – FOTOS INTERNAS



TERREO – FOTOS INTERNAS



TERREO – FOTOS INTERNAS



TERREO – SANITÁRIO



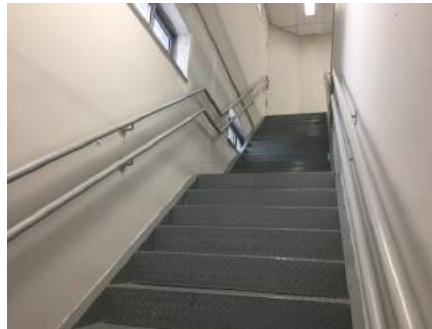
TÉRREO – ARQUIVO



TÉRREO – FOTOS INTERNAS



TERREO – ACESSO AO 1º PAVIMENTO



1º PAV (AGÊNCIA) – FOTOS INTERNAS



1º PAV (AGÊNCIA) – SALA DE REUNIÃO



1º PAV (AGÊNCIA) – COPA



1º PAV (AGÊNCIA) –ARQUIVO



1º PAV (AGÊNCIA) – FOTOS INTERNAS



1º PAV (AGÊNCIA) – FOTOS INTERNAS



1º PAV (AGÊNCIA) – FOTOS INTERNAS



1º PAV (AGÊNCIA) – FOTOS INTERNAS



1º PAV (ANEXO) – COPA



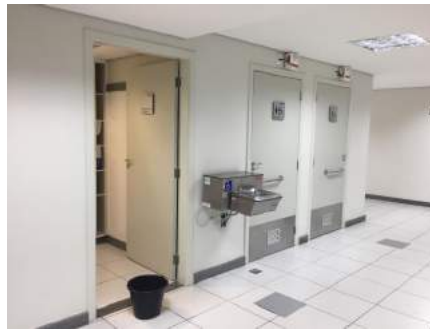
1º PAV (ANEXO) – SANITÁRIO



1º PAV (ANEXO) – FOTOS INTERNAS



1º PAV (ANEXO) – FOTOS INTERNAS

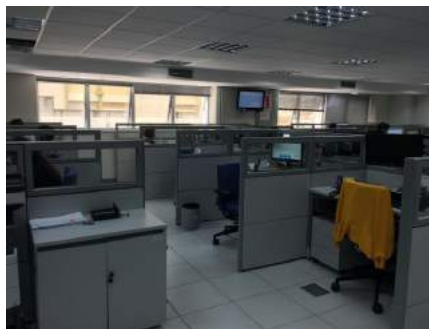
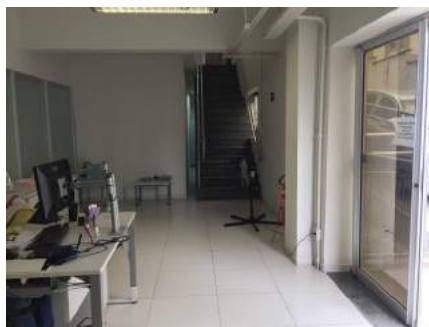


1º PAV (ANEXO) – SANITÁRIO



1º PAV (ANEXO) – FOTOS INTERNAS



1º PAV (ANEXO) – FOTOS INTERNAS**1º PAV (ANEXO) – FOTOS INTERNAS****1º PAV (ANEXO) – ACESSO AO ANEXO****1º PAV (ANEXO) – FOTOS INTERNAS****2º PAV (ANEXO) – ACESSO 2º PAVIMENTO****2º PAV (ANEXO) – FOTOS INTERNAS**

2º PAV (ANEXO) – COPA



2º PAV (ANEXO) – SANITÁRIO



2º PAV (ANEXO) – FOTOS INTERNAS



2º PAV (ANEXO) – FOTOS INTERNAS



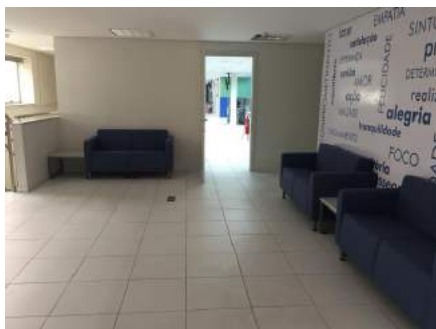
2º PAV (ANEXO) – FOTOS INTERNAS



2º PAV (ANEXO) – SALA DE REUNIÃO



3º PAV (ANEXO) – FOTOS INTERNAS



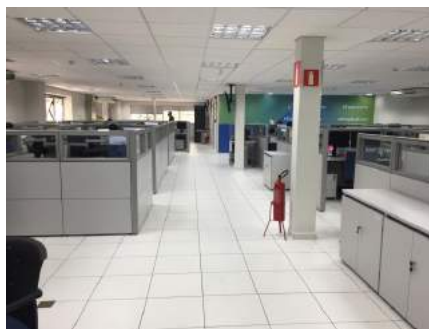
3º PAV (ANEXO) – SANITÁRIO



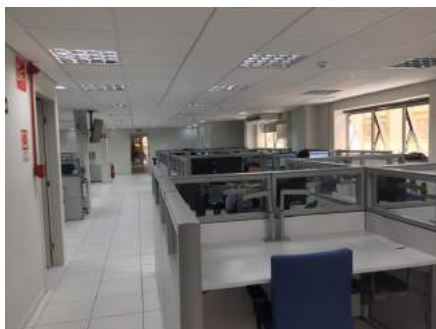
3º PAV (ANEXO) – FOTOS INTERNAS



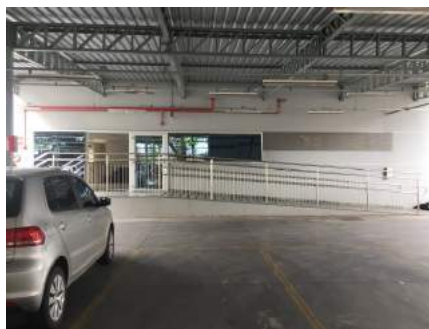
3º PAV (ANEXO) – FOTOS INTERNAS



3º PAV (ANEXO) – FOTOS INTERNAS



ÁREA DE ESTACIONAMENTO



ÁREA DE ESTACIONAMENTO



ÁREA DE ESTACIONAMENTO



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

ANEXO D
Compass Avaliações Imobiliárias



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

A *Compass Avaliações Imobiliárias* está presente no mercado de Avaliação de Imóveis há mais de 10 anos, prestando serviços para diversas Instituições Financeiras, Escritórios de Advocacia, Gestoras e Administradoras de Fundos de Investimentos.

Estamos homologados como prestadores de serviços no Banco Itaú Unibanco, auxiliando diversas áreas internas e concentrando nossas atividades em avaliações para Operações de Garantia sejam para o Banco Comercial como também para o Itaú BBA. Atuamos também prestando serviços para empresas de renome no mercado financeiro, tais como a Vórtx DTVM, a BRL Trust, a FRAM Capital, a GDC DTVM, o Banco Fator e o BTG Pactual.

Assessoramos, através de consultoria imobiliária, as empresas Match Point Real Estate Matching e JK Capital e atendemos também diversos Escritórios de Advocacia destacando-se o Duarte Garcia, o Mustacchi Advogados e Mello e o Rached Advogados.

Possuimos diversos trabalhos e laudos auditados e validados pela KPMG, PWC e Ernst & Young.

Utilizamos de diversas metodologias para execução dos trabalhos, destacando como principais o Método da Renda, a Inferência Estatística e o Método Involutivo com implantação e modelo do produto.

Realizamos recentemente trabalhos relevantes neste mercado, tais como:

- Avaliações de Imóveis de Grande Porte (Shoppings, Hotéis, Supermercados, Galpões e Fazendas);
- Validação de Laudos de Avaliação de Terceiros;
- Análise de Carteira de Fundos de Investimentos Imobiliários;
- Estudos de Viabilidade; e
- Acompanhamento e Fiscalização de Obras.



SUMAÚMA PARK SHOPPING



LOCAL:
Manaus / AM
Zona Norte, bairro Cidade Nova

ÁREA:
Área construída: 137.703,37 m²
130 lojas (9 âncoras)

CLIENTE:
VX VI – FII (SUMAÚMA)

METODOLOGIA:
Método Evolutivo (2018) e Fluxo de Caixa Descontado (2019) – ambos auditados pela E&Y

FINALIDADE DO LAUDO:
Laudos de acordo com as exigências da ICVM 472 – Anexo XII



HOTEL MABU BUSINESS



LOCAL:
Curitiba / PR

ÁREA:
Área construída: 4.186,48 m²
148 aptos, sendo 45 aptos na Torre Royal e 103 na Torre Premium

CLIENTE:
HOTÉIS & RESORTS

METODOLOGIA:
Método comparativo direto de dados de mercado + evolutivo

FINALIDADE DO LAUDO:
Determinação do valor de mercado para compra e venda e liquidação forçada do imóvel para alienação.



TERRENO PARA BUILT TO SUIT



LOCAL:
Paraíso – São Paulo / SP

ÁREA:
Área do terreno: 1.110,60 m²

CLIENTE:
BRL TRUST INVESTIMENTOS

METODOLOGIA:
Método comparativo direto de dados de mercado

FINALIDADE DO LAUDO:
Determinação do valor de mercado do terreno para compra e venda para internalização em FII.



LAUDOS PARA FII: RCFA E SABUGAL

RCFA11: R\$ 18,94 M de patrimônio líquido. É um FII do tipo "Tijolo: Desenvolvimento", com muitos aptos no RJ, hoje tem 11.678.533 cotas e 1.353 cotistas.



SABUGAL: R\$ 8,3 M de patrimônio líquido. Vende ativos imobiliários em SP oriundos do não pagamento pela PDG da renda devida do DDM FII. Os recursos serão distribuídos aos cotistas até a liquidação do fundo. Duração indeterminada.



CLIENTE:
FRAM CAPITAL

FEEDBACK DO CLIENTE:
"Aho, boa tarde!
Perfeito, ficou muito bom.
Muito obrigado."
Gustavo Friozi Tonetti
gtonetti@framicapitaldvm.com

Rentabilidade de 2008 a 2019 - 179,53%

Os laudos de avaliação dos imóveis foram realizados conforme Norma da ABNT e NBR vigentes e de acordo com as exigências da ICVM 472 – Anexo XII



SHOPPING IGUATEMI CAMPINAS

LOCAL:
Campinas / SP

ÁREA:
Área do terreno: 130.000 m²
Área de Construção: 228.000,00 m²
382 lojas (9 âncoras) e 4.703 vagas

CLIENTE: **OPERAÇÃO:** Garantia de Operações

METODOLOGIA:
Método comparativo direto de dados de mercado / evolutivo

FINALIDADE DO LAUDO:
Determinação do valor de mercado para compra e venda e liquidação forçada do imóvel.

MÉTODO INVOLUTIVO COM IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTO ESTUDO DE MASSA

Análises de mercado que resultam em projetos com implantação e estudo 3D, sempre alinhado com outra metodologia.

CLIENTES:

Estudo de Massa para incorporação na Av. Rebouças, em São Paulo

Laudo Involutivo de Agência Bancária na Rua Visconde de Pirajá em Ipanema, no Rio de Janeiro.

Laudo Involutivo de galpões no bairro do Buté, em São Paulo

Estudo de Massa para incorporação de empreendimentos em Recife

Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ENDEREÇO	RUA BENTO GONÇALVES, Nº 2.463 – EDIFÍCIO NOVO HAMBURGO – CENTRO – NOVO HAMBURGO / RS
FOTO PRINCIPAL	
OBJETIVO	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA E LOCAÇÃO DO IMÓVEL
VALOR PARA COMPRA / VENDA MÉDIO MÍNIMO MÁXIMO VALOR PARA LOCAÇÃO MÉDIO MÍNIMO MÁXIMO	R\$ 12.000.000,00 (Doze milhões de reais) R\$ 11.000.000,00 (Onze milhões de reais) R\$ 13.000.000,00 (Treze milhões de reais) R\$ 78.500,00 (Setenta e oito mil e quinhentos reais) R\$ 69.000,00 (Sessenta e nove mil reais) R\$ 89.000,00 (Oitenta e nove mil reais)
METODOLOGIA TRAT. DOS DADOS COMPRA E VENDA FUNDAMENTAÇÃO PRECISÃO LOCAÇÃO FUNDAMENTAÇÃO PRECISÃO	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO TRATAMENTO POR INFERENCIA ESTATÍSTICA GRAU III GRAU III GRAU III GRAU III
SOLICITANTES	CAIXA ECONOMICA FEDERAL FII CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS
LOCAL E DATA	SÃO PAULO, 21 DE NOVEMBRO DE 2020.

ÍNDICE

- 1 - Imóvel**
- 2 - Objetivo**
- 3 - Interessado**
- 4 - Proprietário**
- 5 - Observações Preliminares e Premissas**
- 6 - Características da Região**
- 7 - Características do Imóvel**
- 8 - Áreas utilizadas para cálculo**
- 9 - Considerações sobre o mercado atual**
- 10 - Metodologia e Procedimentos**
- 11 - Especificação da Avaliação – Graus de Fundamentação e Precisão**
- 12 - Avaliação - Determinação do Valor do Imóvel**
- 13 - Conclusão**

Anexos

Anexo A - Compra e Venda

- Anexo AI - Dados Amostrais
- Anexo AII - Modelo de Regressão
- Anexo AIII - Croqui

Anexo B - Locação

- Anexo BI - Dados Amostrais
- Anexo BII - Modelo de Regressão
- Anexo BIII - Croqui

Anexo C - Relatório Fotográfico

Anexo D - Compass Avaliações Imobiliárias

1 - IMÓVEL

Trata-se de edificação comercial composta por 04 pavimentos, localizada na Rua Bento Gonçalves, nº 2.463, na região central do município de Novo Hamburgo / RS.

2 - OBJETIVO

O objetivo do trabalho é a determinação do Valor de Mercado para Compra e Venda e Locação do Imóvel.

3 - INTERESSADOS

CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CNPJ nº 00.360.305/0001-04
FII CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS - CNPJ nº 38.658.984/0001-75 –
ADMINISTRADO POR VÓRTX DTVM – CNPJ nº 22.610.500/0001-88

4 - PROPRIETÁRIO

CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CNPJ nº 00.360.305/0001-04

5 - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES E PREMISSAS

A avaliação em tela está fundamentada em Normas Técnicas, ABNT, 14653 Parte 1 (Procedimentos Gerais) e 14653-2 (Imóveis Urbanos) e na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP -2011 e baseia-se:

- Em elementos constatados in loco, quando realizada vistoria do imóvel em 11/2020;
- Na matrícula nº 19.061 do 1º Cartório de Registro de Novo Hamburgo / RS;
- Em IPTU 2020; e
- Em informações obtidas junto aos agentes do mercado imobiliário local.

Para a presente avaliação consideramos que o imóvel se encontra regularizado, livre desembaraçado de quaisquer ônus e em condições de ser imediatamente comercializado sendo que as informações obtidas foram analisadas e aceitas como de boa-fé.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé. Adicionalmente, a Solicitante entende que qualquer omissão ou falta de informação podem impactar e afetar o resultado dos trabalhos e, conseqüentemente, a análise realizada apresentada neste laudo.

O relatório foi elaborado com base em dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores de imóveis, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados além de outros, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de boa-fé.

Este laudo e as conclusões aqui apresentadas referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à Compass Avaliações Imobiliárias pelos Solicitantes e se destina única e exclusivamente para os fins contratados. Portanto, tanto nossas recomendações como o laudo não poderão ser utilizados para outro propósito que não os mencionados aqui.

Este laudo não deve ser apresentado ou utilizado em partes ou excertos separados. A Compass Avaliações Imobiliárias não se responsabiliza por qualquer citação, apresentação ou referência ao relatório sem o seu prévio conhecimento e consentimento.

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

A Compass Avaliações Imobiliárias não possui ou mantém qualquer relação de trabalho ou de subordinação com aos Solicitantes do trabalho e não possui nenhuma cota no respectivo Fundo Imobiliário.

Declaramos que o presente Laudo de Avaliação foi realizado em consonância com o Anexo 12 da ICVM 472.

6 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Novo Hamburgo / RS

Novo Hamburgo, distante 40 quilômetros da capital do Estado, pertence a macrorregião denominada Grande Porto Alegre, compreendendo uma área de 223 km² e com uma população aproximada de 250 mil habitantes.

O município é considerado o mais importante economicamente de toda a região conhecida como *Vale dos Sinos*, sendo a indústria de calçados a principal atividade industrial e comercial, fato que deu ao município o título *Capital Nacional do Calçado*.

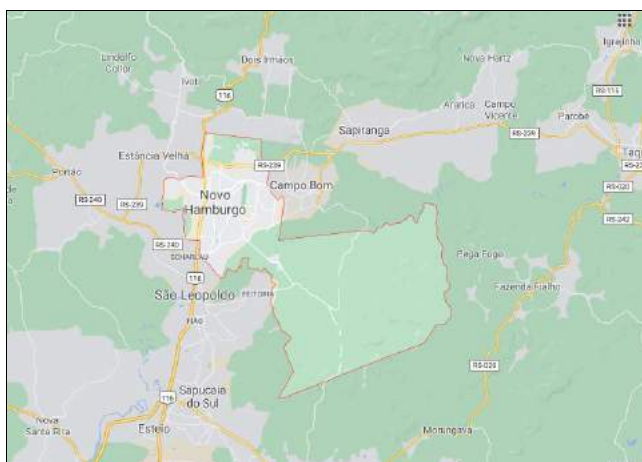
Conta também com um setor comercial e de serviços pujante, atraindo um expressivo fluxo turístico e de compras, elevando de forma significativa a arrecadação municipal, o que resulta em boa qualidade de vida aos seus moradores.

A infraestrutura do município, tanto a pública como a privada, é de boa qualidade onde são dignos de destaque o transporte público, o sistema de ensino e o de saúde.

A linha 1 do Metrô de Porto Alegre serve a população de Novo Hamburgo que necessita se deslocar até a Capital e cidades circunvizinhas, integrado com um sistema público de transporte entre o centro da cidade e os demais bairros.

Várias instituições de ensino, cobrindo todos os níveis de escolaridade, encontram-se presentes no Município e apresentando um bom nível de qualidade.

Hospitais e clínicas médicas públicas e privadas fornecem uma boa qualidade de vida aos moradores no município.

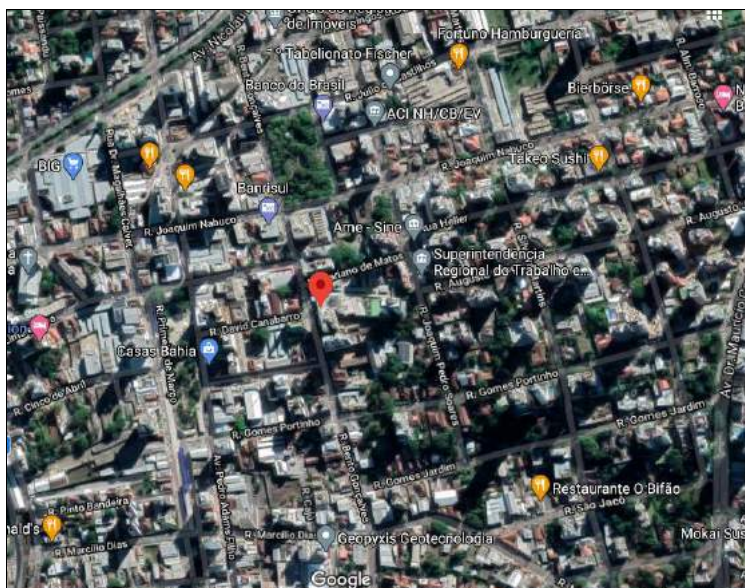


7 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

7.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se na região central do município de Novo Hamburgo, local que conta com boa infraestrutura pública, alto fluxo de pedestres e veículos atraídos por uma área comercial de varejo e também serviços diversos que supre as necessidades dos seus habitantes. A pavimentação é asfáltica com 04 pistas de rolamento e mão única de direção.

O imóvel insere-se no quadrilátero comercial formado pela própria rua Bento Gonçalves e as ruas Gomes Portinho, Mariano de Matos e Joaquim Pedro Soares, consideradas também importantes vias comerciais do Município.



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
 Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
 compassavaliacoes.com.br

7.2 - DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO DO IMÓVEL E ACABAMENTOS

Trata-se de prédio comercial composto por 04 pavimentos onde funciona a Agência Bancária da Caixa Econômica Federal.

Conforme consta na Matrícula apresentada, as áreas do imóvel são:

Área de Terreno: 2.000,00 m².

Área Construída: 4.782,02 m².

Os 04 pavimentos possuem as seguintes dependências internas:

Térreo: salão de entrada com terminais de autoatendimento e com porta giratória de segurança para acesso ao interior da Agência, mesas de atendimento, guichês de caixa e de atendimento sanitários masculino, feminino e PNE para Clientes e funcionários e escada de acesso aos pavimentos superiores.

1º Pavimento: área de negócios com mesas de atendimento pelos gerentes, setor jurídico, salas de reunião, superintendência, gerência geral e sanitários masculino, feminino e PNE para Clientes e funcionários.

2º Pavimento: recepção, salas corporativas, salas de reunião, auditório, Agência Digital, almoxarifado e sanitários masculino, feminino e PNE para Clientes e funcionários.

3º Pavimento: copa, cozinha, refeitório, terraço e sanitários masculino, feminino e PNE para funcionários.

Os materiais de acabamento predominantes são:

- **Pisos:** granito nas áreas públicas e cerâmico nas áreas frias;
- **Paredes:** látex nas áreas públicas e azulejos nas áreas frias;
- **Forros:** placas de isopor com luminárias embutidas e laje nas áreas frias;
- **Estruturas:** ferro

O imóvel possui sistema de ar condicionado central com máquinas de refrigeração instaladas em cada andar. Possui também 01 elevador que atende todos os pavimentos.

Características do Imóvel:

Idade Aparente	10 anos
Estado de Conservação	Bom estado
Vida Útil Remanescente	50 anos
Padrão Construtivo	Médio Alto
Ocupação	CAIXA
Encargos de Manutenção e Conservação	R\$ 0,00

8 - ÁREAS UTILIZADAS PARA CÁLCULO

A área utilizada para cálculo foi retirada da Matrícula apresentada:

Documento	Área Construída
Matrícula 19.061	4.782,02 m ²

9 - CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO ATUAL

O mercado para Compra/Venda e Locação de imóveis com as características do avaliando, encontram-se atualmente com média/baixa liquidez devido ao porte e valor agregado do mesmo, sendo o público alvo investidores que visam obter renda com a locação do imóvel.

10 - METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS PARA COMPRA / VENDA E LOCAÇÃO

Para o estudo em questão, entre os métodos de avaliação de imóveis, o COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO é, sem dúvida, o mais empregado e o que apresenta melhores resultados.

O trabalho foi baseado nas normas da ABNT 14653 Parte 1 (Procedimentos Gerais) e 14653-2 (Imóveis Urbanos).

Na realidade qualquer processo de avaliação lança mão desse método, seja direta ou indiretamente, pois os dados de mercado serão ponderados e analisados. No processo direto utilizado, pesquisa-se o mercado de imóveis disponíveis ou que possam assemelhar-se ao objeto de avaliação, por meio de parâmetros, pois é certo que somente em raras ocasiões se é possível encontrar dados relativos aos imóveis que tenham exatamente as mesmas características.

Utilizou-se neste estudo o Tratamento Científico, com modelos de regressão, através do programa de estatística para avaliações (SISDEA).

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos elementos comparativos (ver tabela - Anexo I), relativos a ofertas efetivas de imóveis comerciais na cidade, no mês de novembro de 2020.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- ✓ **Área Construída:** variável independente quantitativa negativa, que informa a área privativa de cada elemento.
- ✓ **Localização/Acesso:** variável independente dicotômica positiva, que expressa a localização relacionada a facilidade de acesso através de vias principais (2) ou não (1).
- ✓ **Padrão:** variável independente Proxy positiva, que caracteriza o padrão construtivo de cada imóvel conforme Tabela do IBAPE.
- ✓ **Valor Unitário (R\$/m²):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor total e sua respectiva área privativa.

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo II.

11 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

COMPRA E VENDA

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Para o desenvolvimento deste trabalho, e de acordo com a Tabela 3 - Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores, da NBR 14653 - 2, e da Tabela 4 - Enquadramento dos Laudos segundo seu Grau de Fundamentação, a soma dos pontos exigidos atende o **Grau III**.

GRAU DE PRECISÃO

O Grau de Precisão de acordo com a Tabela 5 - < 30% GRAU III (ver cálculos Anexo II - Homogeneização), portanto atende o **Grau III** da Norma.

LOCAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Para o desenvolvimento deste trabalho, e de acordo com a Tabela 3 - Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores, da NBR 14653 - 2, e da Tabela 4 - Enquadramento dos Laudos segundo seu Grau de Fundamentação, a soma dos pontos exigidos atende o **Grau I**.

GRAU DE PRECISÃO

O Grau de Precisão de acordo com a Tabela 5 - < 30% GRAU III (ver cálculos Anexo II - Homogeneização), portanto atende o **Grau III** da Norma.

12 - AVALIAÇÃO - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

12.1 - VALOR DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL

Valor Médio: R\$ 12.000.000,00
(Doze milhões de reais)

Conforme cálculo com a utilização da Distribuição de Student, apresentado no Anexo A, o intervalo de confiança é de:

Valor Mínimo: R\$ 11.000.000,00 (Onze milhões de reais).

Valor Máximo: R\$ 13.000.000,00 (Treze milhões de reais).

12.2 - VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

Valor Médio: R\$ 78.500,00
(Setenta e oito mil e quinhentos reais)

Conforme cálculo com a utilização da Distribuição de Student, apresentado no Anexo A, o intervalo de confiança é de:

Valor Mínimo: R\$ 69.000,00 (Sessenta e nove mil reais).

Valor Máximo: R\$ 89.000,00 (Oitenta e nove mil reais).

12.3 – ATRIBUIÇÃO DO VALOR DO TERRENO E VALOR DE CONSTRUÇÃO:

Conforme solicitação atribuímos abaixo o valor apartado de terreno e construção do imóvel avaliando.

VALOR DO TERRENO – 2.000,00 m²	VALOR DA CONSTRUÇÃO – 4.782,02 m²
R\$ 3.000.000,00	R\$ 9.000.000,00

13 - CONCLUSÃO

O presente laudo de avaliação foi elaborado pela realidade do mercado atual, ou seja, pela lei da Oferta e Procura.

Após os levantamentos e análises que se fizeram necessárias avaliamos o imóvel para valor em:

VALOR PARA COMPRA / VENDA **R\$ 12.000.000,00**
(Doze milhões de reais)

VALOR PARA LOCAÇÃO **R\$ 78.500,00**
(Setenta e oito mil e quinhentos reais)

São Paulo, 21 de Dezembro de 2020.



ARQ. ANA MARIA F. COOKE
CAU: A40301-6



ENG. ROSANGELA C. F. COOKE
CREA: 060046959-2

ANEXO A
Compra e Venda



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

Anexo AI - Dados Amostrais

D...		Endereço	C... B...	Informante	Telefone do ...	Área construí...	Padrão	FOC	Localizaçã...	Valor Unitário...
1	✓	R. Carumbé - Ouro Branco - Novo Hamburgo / RS		Ritzel Imóveis	(51) 99719-...	471,00	4,330	0,918	1	3.152,87
2	✓	Av. Pedro Adams Filho, 4547 - Novo Hamburgo / RS		Berta Imóveis	(51) 3352-8...	1.018,00	3,378	0,902	2	1.502,95
3	✓	R. de Oliveira, 681 - Novo Hamburgo / RS		Tempo Imóveis	(51) 3584-3...	1.300,00	4,330	0,918	1	1.973,08
4	✓	R. Doutor Simões Lopes, 680 - Liberdade - Novo H...		Guarida	(51) 3327-9...	726,00	4,330	0,882	1	2.045,45
5	✓	R. Icaro - Canudos - Novo Hamburgo / RS		Sinuelo	(51) 3593-3...	234,00	4,547	0,963	1	4.807,69
6	✓	R. Araguais - Jardim Mauá - Novo Hamburgo / RS		Sinuelo	(51) 3593-3...	500,00	4,547	1,000	2	4.662,00
7	✓	R. José do Patrocínio, 657 - Novo Hamburgo / RS		F. Daniel	(51) 98182-...	1.200,00	4,330	0,858	2	3.000,00
8	✓	R. Aquidaban, 260 - Rio Branco - Novo Hamburgo / ...		Michele Figue...	(51) 99797-...	618,00	4,330	0,918	2	3.932,04
9	✓	R. José do Patrocínio - Centro - Novo Hamburgo / RS		Tempo Imóveis	(51) 3584-3...	624,00	4,330	0,820	2	3.605,77
10	✓	R. Gomes Portinho - Centro - Novo Hamburgo / RS		Mais Imóveis	(51) 3939-3...	1.192,00	4,330	0,902	2	2.114,09
11	✓	R. Pedro Adams Filho, 3751 - Novo Hamburgo / RS		Auxiliadora Pr...	(51) 3035-3...	2.212,00	4,330	0,928	1	1.424,05
12	✓	R. Vereador Adão Rodrigues de Oliveira, 524 - Idea...		Auxiliadora Pr...	(51) 3035-3...	600,00	4,330	0,902	1	1.800,00
13	✓	Av. Pedro Adams Filho, 4321 - Industrial - Novo Ha...		Berta Imóveis	(51) 99246-...	1.200,00	4,745	0,858	2	3.000,00
14	✓	R. Guia Lopes, 1281 - Rondônia - Novo Hamburgo / ...		Daniel Kuhn	-	1.080,00	4,172	0,820	1	1.583,33
15	✓	Rua Pedro Petry, 200 - Rondonia - Novo Hamburgo...		Euzebio Imov...	(55) 99795-...	6.000,00	4,330	0,820	1	1.200,00

Anexo All - Modelo de Regressão

Modelo:

CEF Novo Hamburgo

Data de Referência:

sexta-feira, 13 de novembro de 2020

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área construída = 4.782,02
- PAdrão = 4,366
- Localização = 2

- Endereço =
- Complemento =
- Bairro =
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (9,82%) = 2.264,51
 - Médio = 2.511,03
 - Máximo (9,82%) = 2.757,55

- Valor Total
 - Mínimo = 10.828.924,54
 - Médio = 12.007.793,62
 - Máximo = 13.186.662,70

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 9.529.229,38
 - Máximo = 14.486.357,85
 - Mínimo (20,64%) = 1.992,72
 - Máximo (20,64%) = 3.029,34

- Campo de Arbitrio
 - RL Mínimo = 2.134,38
 - RL Máximo = 2.887,68

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- CEF Novo Hamburgo

2) **Data de referência:**

- sexta-feira, 13 de novembro de 2020

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	15
Dados utilizados no modelo:	14

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9710294 / 0,9710294
Coefficiente de determinação:	0,9428982
Fisher - Snedecor:	55,04
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	64%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	18234835,574	3	6078278,525	55,042
Não Explicada	1104299,608	10	110429,961	
Total	19339135,182	13		

1) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

Valor Unitário = +5085,038367 +861604,8037 / Área construída -23468,14458 / PAdrão +1310,510094 * Localização

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área construída	1/x	9,14	0,01
PAdrão	1/x	-4,76	0,08
Localização	x	7,20	0,01
Valor Unitário	y	4,30	0,16

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área construída	Isoladas	Influência
PAdrão	-0,23	0,75
Localização	-0,08	0,87
Valor Unitário	0,75	0,95

Correlações parciais para PAdrão	Isoladas	Influência
Localização	0,16	0,79
Valor Unitário	-0,45	0,83

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Valor Unitário	0,44	0,92

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	I
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

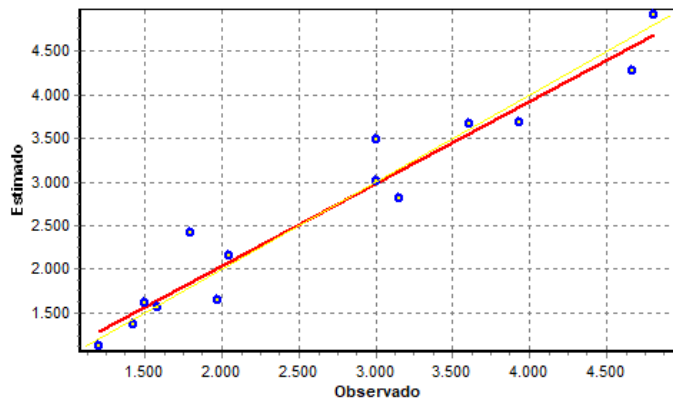
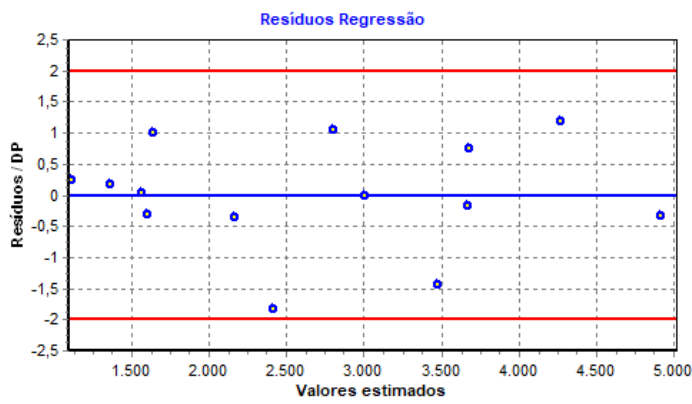
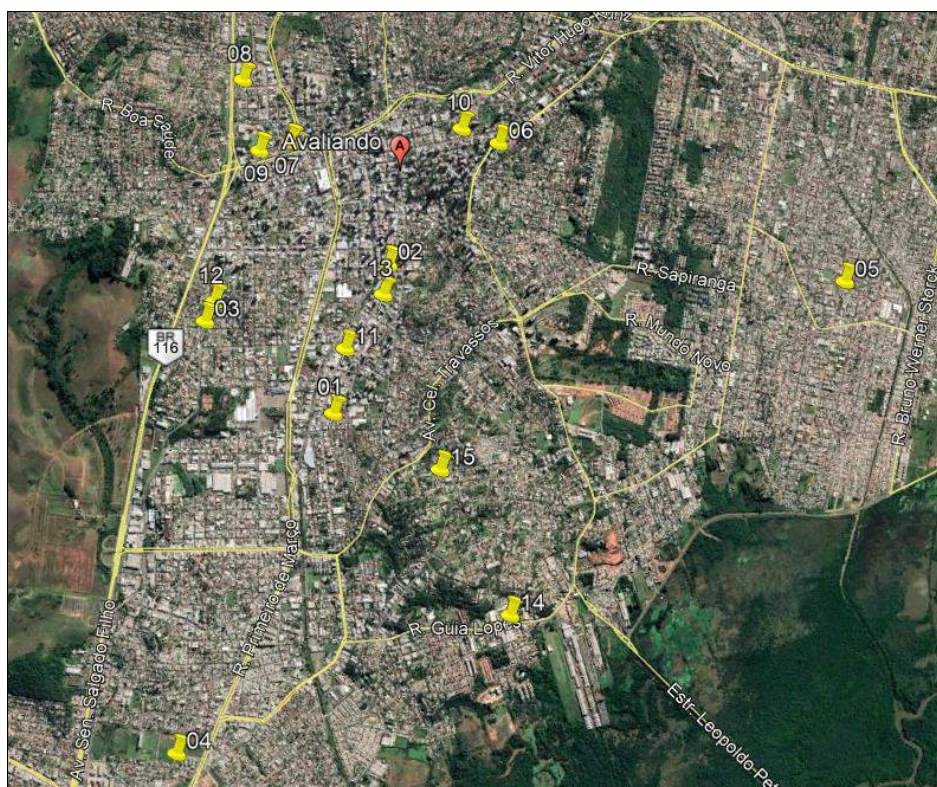


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Anexo AIII - Croqui



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

ANEXO B
Locação



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

Anexo BI - Dados Amostrais

D...		Endereço	C...	B...	Informante	Telefone do inf...	Área Constru...	Padrão	FOC	Localização	Valor Unitário
1	✓	R. Canubê - Ouro Branco - Novo Hamburgo / RS			Ritzel Imóveis	(51) 99719-2976	471,00	4,33	0,92	1,00	12,42
2	✓	R. Rio Iguaçu, 47 - Liberdade - Novo Hamburgo / RS			POA Imob	(51) 98040-4112	1.038,00	4,01	0,82	2,00	17,34
3		Rua Marcelo Dias - Boa Vista - Novo Hamburgo / RS			Ritzel Imóveis	(51) 99719-2946	385,00	4,01	0,86	2,00	28,05
4	✓	R. Caspops - Jardim Mauá - Novo Hamburgo / RS			Ritzel Imóveis	(51) 99719-2946	256,00	5,27	0,96	2,00	42,19
5	✓	R. Joaquim Coetane - Hamburgo Velho - Novo Hambur...			Ritzel Imóveis	(51) 99719-2976	700,00	4,33	0,82	1,00	12,86
6	✓	R. Araguis - Jardim Mauá - Novo Hamburgo / RS			Sinuelo	(51) 3593-3054	500,00	5,27	1,00	2,00	34,02
7	✓	R. Tonê de Souza - Pátia Nova - Novo Hamburgo / RS			Ritzel Imóveis	(51) 99719-2976	1.058,00	2,54	0,82	2,00	9,36
8		R. Rodrigues Alves - Industrial - Novo Hamburgo / RS			Titanium	(51) 3091-3329	650,00	2,54	0,82	1,00	6,54
9	✓	Av. Senador Salgado Filho, 3336 - Centro - Novo Hamb...			Panam Imóveis	(51) 3340-9500	2.726,00	3,88	0,82	1,00	8,25
10	✓	Av. Pedro Adams Filho - Pátia Nova - Novo Hamburgo /...			Ritzel Imóveis	(51) 99719-2946	585,00	3,88	0,92	2,00	18,46
11	✓	R. Augusto Jung - Centro - Novo Hamburgo / RS			Ritzel Imóveis	(51) 99719-2940	429,00	3,88	0,96	2,00	18,88
12	✓	Av. Victor Hugo Kuntz - Hamburgo Velho - Novo Hambur...			Tempo Imóveis	(51) 3594-3256	1.121,00	4,01	0,82	1,00	12,04
13	✓	R. Canubê, ao lado do nº 525 - Liberdade - Novo Ham...			Imobiliária Weber	(51) 3097-4776	400,00	3,88	0,71	1,00	9,00
14	✓	R. Dezenove de Novembro, 2 - São Jorge - Novo Hamb...			ARV Imóveis	(51) 98118-1847	5.208,00	2,54	0,65	1,00	3,46
15	✓	Avenida Pedro Adams Filho - Pátia Nova - Novo Hamb...			Fábio	(11) 90984-3827	1.400,00	5,27	0,86	2,00	35,36
16	✓	Rua Carlos Germano Burkler, 764 - Ideal - Novo Hamb...			Mais Assessoria ...	(51) 98214-8359	300,00	3,88	1,00	1,00	10,50

Anexo BII - Modelo de Regressão**Modelo:**

Novo Hamburgo Locação

Data de Referência:

sexta-feira, 13 de novembro de 2020

Informações Complementares:**Dados para a projeção de valores:**

- Área Construída = 4.782,02
- Padrão = 4,37
- Localização = 2,00

- Endereço =
- Complemento =
- Bairro =
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (11,83%) = 14,42
 - Médio = 16,36
 - Máximo (13,41%) = 18,55

- Valor Total
 - Mínimo = 68.965,54
 - Médio = 78.214,77
 - Máximo = 88.704,46

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 65.908,44
 - Máximo = 92.818,93
 - Mínimo (15,73%) = 13,78
 - Máximo (18,67%) = 19,41
 -
 - Campo de Arbitrio
 - RL Mínimo = 13,90
 - RL Máximo = 18,81

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- Novo Hamburgo Locação

2) **Data de referência:**

- sexta-feira, 13 de novembro de 2020

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	16
Dados utilizados no modelo:	14

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9937991 / 0,9898003
Coefficiente de determinação:	0,9876366
Fisher - Snedecor:	266,28
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	64%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	5,716	3	1,905	266,280
Não Explicada	0,072	10	0,007	
Total	5,787	13		

1) **Equação de regressão:**

$\ln(\text{Valor Unitário}) = -0,1937926065 - 8,451631112E-005 * \text{Área Construída} + 0,5044257722 * \text{Padrão} + 0,5986893395 * \text{Localização}$

• **Função estimativa (moda):**

$\text{Valor Unitário} = +0,8179554368 * e^{(-8,451631112E-005 * \text{Área Construída})} * e^{(+0,5044257722 * \text{Padrão})} * e^{(+0,5986893395 * \text{Localização})}$

• **Função estimativa (mediana):**

$\text{Valor Unitário} = +0,8238287433 * e^{(-8,451631112E-005 * \text{Área Construída})} * e^{(+0,5044257722 * \text{Padrão})} * e^{(+0,5986893395 * \text{Localização})}$

• **Função estimativa (média):**

$\text{Valor Unitário} = +0,8267811925 * e^{(-8,451631112E-005 * \text{Área Construída})} * e^{(+0,5044257722 * \text{Padrão})} * e^{(+0,5986893395 * \text{Localização})}$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Construída	x	-4,01	0,25
Padrão	x	15,36	0,01
Localização	x	12,42	0,01
Valor Unitário	ln(y)	-1,22	24,94

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área Construída	Isoladas	Influência
Padrão	-0,52	0,71
Localização	-0,32	0,73
Valor Unitário	-0,65	0,78

Correlações parciais para Padrão	Isoladas	Influência
Localização	0,29	0,94
Valor Unitário	0,86	0,98

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Valor Unitário	0,70	0,97

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	I
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	I
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

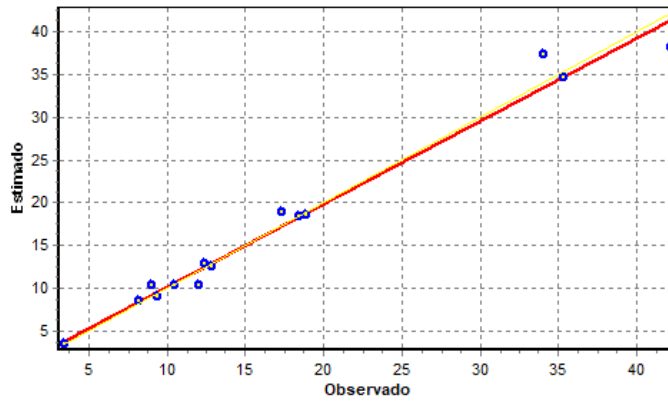
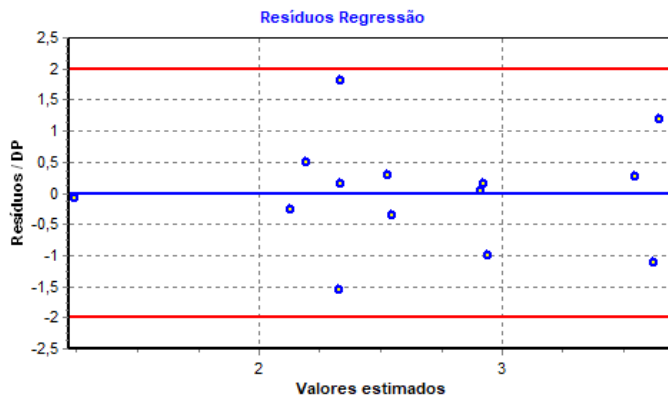
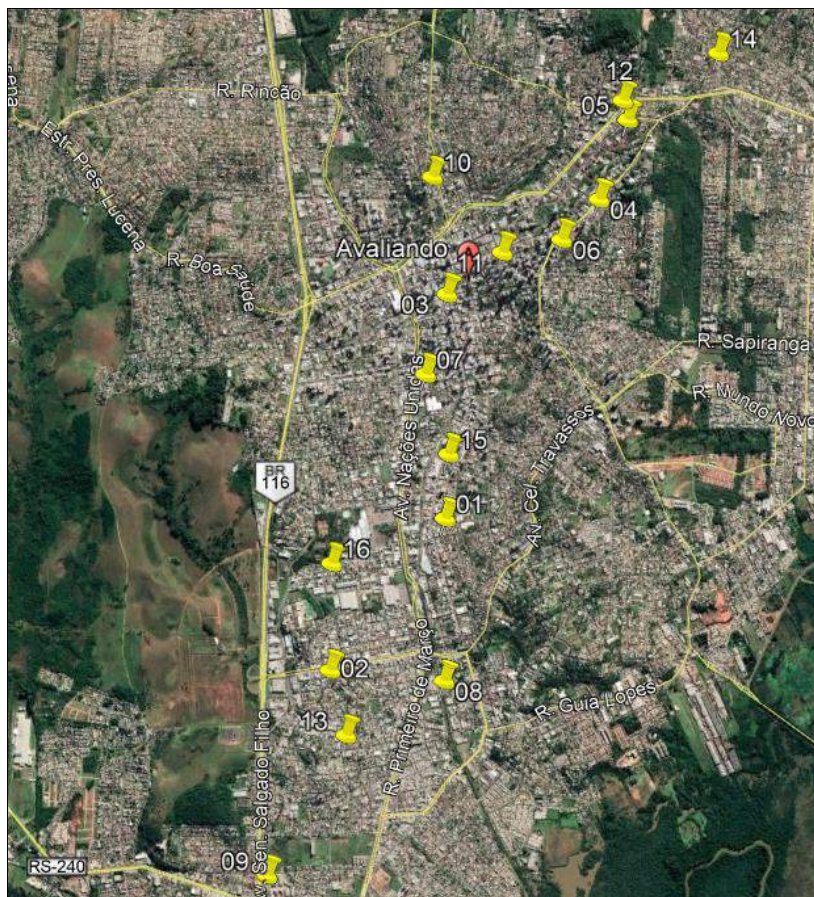


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Anexo BIII – Croqui



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br



ANEXO C

Relatório Fotográfico



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br



FACHADA



LOGRADOURO



LOGRADOURO



TÉRREO – ACESSO AO INTERIOR



TÉRREO – TERMINAIS DE ATENDIMENTO



TÉRREO – SAGUÃO DE ATENDIMENTO



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

TÉRREO - ATENDIMENTO



TÉRREO - GIOCHES DE CAIXA



1º PAV. - SALÃO DE ATENDIMENTO



1º PAV. - SALÃO DE ATENDIMENTO



1º PAV. - SALÃO DE ATENDIMENTO



1º PAV. - SALÃO DE ATENDIMENTO



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

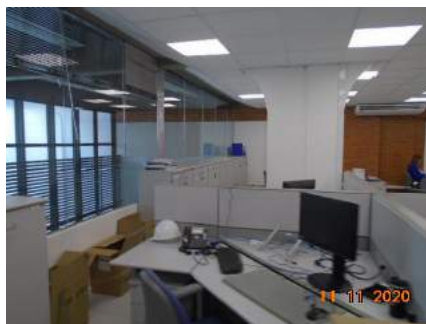


+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

2º PAV. - RECEPÇÃO



2º PAV. - ÁREAS ADMINISTRATIVAS



2º PAV. - ÁREAS ADMINISTRATIVAS



2º PAV. - ÁREAS ADMINISTRATIVAS



2º PAV. - AUDITÓRIO



2º PAV. - SALA DE REUNIÃO



3º PAV. - COPA



3º PAV. - REFEITÓRIO



3º PAV. - SANITÁRIO



3º PAV. - TERRAÇO



3º PAV. - TERRAÇO



3º PAV. - FACHADA



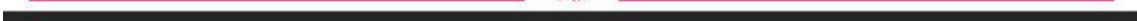


ANEXO D
Compass Avaliações Imobiliárias



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br



A *Compass Avaliações Imobiliárias* está presente no mercado de Avaliação de Imóveis há mais de 10 anos, prestando serviços para diversas Instituições Financeiras, Escritórios de Advocacia, Gestoras e Administradoras de Fundos de Investimentos.

Estamos homologados como prestadores de serviços no Banco Itaú Unibanco, auxiliando diversas áreas internas e concentrando nossas atividades em avaliações para Operações de Garantia sejam para o Banco Comercial como também para o Itaú BBA. Atuamos também prestando serviços para empresas de renome no mercado financeiro, tais como a Vórtx DTVM, a BRL Trust, a FRAM Capital, a GDC DTVM, o Banco Fator e o BTG Pactual.

Assessoramos, através de consultoria imobiliária, as empresas Match Point Real Estate Matching e JK Capital e atendemos também diversos Escritórios de Advocacia destacando-se o Duarte Garcia, o Mustacchi Advogados e Mello e o Rached Advogados.

Possuimos diversos trabalhos e laudos auditados e validados pela KPMG, PWC e Ernst & Young.

Utilizamos de diversas metodologias para execução dos trabalhos, destacando como principais o Método da Renda, a Inferência Estatística e o Método Involutivo com implantação e modelo do produto.

Realizamos recentemente trabalhos relevantes neste mercado, tais como:

- Avaliações de Imóveis de Grande Porte (Shoppings, Hotéis, Supermercados, Galpões e Fazendas);
- Validação de Laudos de Avaliação de Terceiros;
- Análise de Carteira de Fundos de Investimentos Imobiliários;
- Estudos de Viabilidade; e
- Acompanhamento e Fiscalização de Obras.



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
 Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
 compassavaliacoes.com.br

SUMAÚMA PARK SHOPPING



LOCAL:
Manaus / AM
Zona Norte, bairro Cidade Nova

ÁREA:
Área construída: 137.703,37 m²
130 lojas (9 âncoras)

CLIENTE:
VX VI – FII (SUMAÚMA)

METODOLOGIA:
Método Evolutivo (2018) e Fluxo de Caixa Descontado (2019) – ambos auditados pela E&Y

FINALIDADE DO LAUDO:
Laudos de acordo com as exigências da ICVM 472 – Anexo XII



HOTEL MABU BUSINESS



LOCAL:
Curitiba / PR

ÁREA:
Área construída: 4.186,48 m²
148 aptos, sendo 45 aptos na Torre Royal e 103 na Torre Premium

CLIENTE:
HOTÉIS & RESORTS

METODOLOGIA:
Método comparativo direto de dados de mercado + evolutivo

FINALIDADE DO LAUDO:
Determinação do valor de mercado para compra e venda e liquidação forçada do imóvel para alienação.



TERRENO PARA BUILT TO SUIT



LOCAL:
Paraíso – São Paulo / SP

ÁREA:
Área do terreno: 1.110,60 m²

CLIENTE:
BRL TRUST INVESTIMENTOS

METODOLOGIA:
Método comparativo direto de dados de mercado

FINALIDADE DO LAUDO:
Determinação do valor de mercado do terreno para compra e venda para internalização em FII.



LAUDOS PARA FII: RCFA E SABUGAL

RCFA11: R\$ 18,94 M de patrimônio líquido. É um FII do tipo "Tijolo: Desenvolvimento", com muitos aptos no RJ, hoje tem 11.678.533 cotas e 1.353 cotistas.



SABUGAL: R\$ 8,3 M de patrimônio líquido. Vende ativos imobiliários em SP oriundos do não pagamento pela PDG da renda devida do DDM FII. Os recursos serão distribuídos aos cotistas até a liquidação do fundo. Duração indeterminada.



CLIENTE:
FRAM CAPITAL

FEEDBACK DO CLIENTE:
"Aho, boa tarde!
Perfeito, ficou muito bom.
Muito obrigado."
Gustavo Friozi Tonetti
gtonetti@framcapitaldvm.com

Rentabilidade de 2008 a 2019 - 179,53%

Os laudos de avaliação dos imóveis foram realizados conforme Norma da ABNT e NBR vigentes e de acordo com as exigências da ICVM 472 – Anexo XII



SHOPPING IGUATEMI CAMPINAS

LOCAL:
Campinas / SP

ÁREA:
Área do terreno: 130.000 m²
Área de Construção: 228.000,00 m²
382 lojas (9 âncoras) e 4.703 vagas

CLIENTE: **OPERAÇÃO:** Garantia de Operações

METODOLOGIA:
Método comparativo direto de dados de mercado / evolutivo

FINALIDADE DO LAUDO:
Determinação do valor de mercado para compra e venda e liquidação forçada do imóvel

MÉTODO INVOLUTIVO COM IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTO ESTUDO DE MASSA

Análises de mercado que resultam em projetos com implantação e estudo 3D, sempre alinhado com outra metodologia.

CLIENTES:

Estudo de Massa para incorporação na Av. Rebouças, em São Paulo

Laudo Involutivo de Agência Bancária na Rua Visconde de Pirajá em Ipanema, no Rio de Janeiro.

Laudo Involutivo de galpões no bairro do Buté, em São Paulo

Estudo de Massa para incorporação de empreendimentos em Recife

Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ENDEREÇO	RUA DOS ANDRADAS, Nº 1.000 – EDIFÍCIO QUERÊNCIA – CENTRO HISTÓRICO – PORTO ALEGRE / RS
FOTO PRINCIPAL	
OBJETIVO	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA E LOCAÇÃO DO IMÓVEL
VALOR PARA COMPRA / VENDA MÉDIO MÍNIMO MÁXIMO	R\$ 78.500.000,00 (Setenta e oito milhões e quinhentos mil reais) R\$ 68.500.000,00 (Sessenta e oito milhões e quinhentos mil reais) R\$ 90.000.000,00 (Noventa milhões de reais)
VALOR PARA LOCAÇÃO MÉDIO MÍNIMO MÁXIMO	R\$ 511.000,00 (Quinhentos e onze mil reais) R\$ 460.000,00 (Quatrocentos e sessenta mil reais) R\$ 567.500,00 (Quinhentos e sessenta e sete mil e quinhentos reais)
METODOLOGIA TRAT. DOS DADOS	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO TRATAMENTO POR INFERENCIA ESTATÍSTICA
COMPRA E VENDA FUNDAMENTAÇÃO PRECISÃO	GRAU III GRAU III
LOCAÇÃO FUNDAMENTAÇÃO PRECISÃO	GRAU III GRAU III
SOLICITANTES	CAIXA ECONOMICA FEDERAL FII CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS
LOCAL E DATA	SÃO PAULO, 21 DE DEZEMBRO DE 2020.

ÍNDICE

1 - Imóvel

2 - Objetivo

3 - Interessado

4 - Proprietário

5 - Observações Preliminares e Premissas

6 - Características da Região

7 - Características do Imóvel

8 - Áreas utilizadas para cálculo

9 - Considerações sobre o mercado atual

10 - Metodologia e Procedimentos

11 - Especificação da Avaliação – Graus de Fundamentação e Precisão

12 - Avaliação - Determinação do Valor do Imóvel

13 - Conclusão

Anexos

Anexo A - Compra e Venda

Anexo AI - Dados Amostrais

Anexo AII - Modelo de Regressão

Anexo AIII - Croqui

Anexo B - Locação

Anexo BI - Dados Amostrais

Anexo BII - Modelo de Regressão

Anexo BIII - Croqui

Anexo C - Relatório Fotográfico

Anexo D - Compass Avaliações Imobiliárias

1 - IMÓVEL

Trata-se de edificação comercial nominada de *EDIFÍCIO QUERÊNCIA*, composta por 16 pavimentos, localizada na Rua dos Andradas nº 1.000, na região denominada como Centro Histórico do Município de Porto Alegre / RS.

2 - OBJETIVO

O objetivo do trabalho é a determinação do Valor de Mercado para Compra e Venda e Locação do Imóvel.

3 - INTERESSADOS

CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CNPJ nº 00.360.305/0001-04
FII CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS - CNPJ nº 38.658.984/0001-75 –
ADMINISTRADO POR VÓRTX DTVM – CNPJ nº 22.610.500/0001-88

4 - PROPRIETÁRIO

CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CNPJ nº 00.360.305/0001-04

5 - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES E PREMISSAS

A avaliação em tela está fundamentada em Normas Técnicas, ABNT, 14653 Parte 1 (Procedimentos Gerais) e 14653-2 (Imóveis Urbanos) e na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP -2011 e baseia-se:

- Em elementos constatados in loco, quando realizada vistoria do imóvel em 11/2020;
- Na matrícula nº 69.509 do 1º Cartório de Registro de Porto Alegre / RS;
- No AVCB;
- No IPTU 2020; e
- Em informações obtidas junto aos agentes do mercado imobiliário local.

Para a presente avaliação consideramos que o imóvel se encontra regularizado, livre desembaraçado de quaisquer ônus e em condições de ser imediatamente comercializado sendo que as informações obtidas foram analisadas e aceitas como de boa-fé.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé. Adicionalmente, a Solicitante entende que qualquer omissão ou falta de informação podem impactar e afetar o resultado dos trabalhos e, conseqüentemente, a análise realizada apresentada neste laudo.

O relatório foi elaborado com base em dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores de imóveis, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados além de outros, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de boa-fé.

Este laudo e as conclusões aqui apresentadas referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à Compass Avaliações Imobiliárias pelos Solicitantes e se destina única e exclusivamente para os fins contratados. Portanto, tanto nossas recomendações como o laudo não poderão ser utilizados para outro propósito que não os mencionados aqui.

Este laudo não deve ser apresentado ou utilizado em partes ou excertos separados. A Compass Avaliações Imobiliárias não se responsabiliza por qualquer citação, apresentação ou referência ao relatório sem o seu prévio conhecimento e consentimento.

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

A Compass Avaliações Imobiliárias não possui ou mantém qualquer relação de trabalho ou de subordinação com aos Solicitantes do trabalho e não possui nenhuma cota no respectivo Fundo Imobiliário.

Declaramos que o presente Laudo de Avaliação foi realizado em consonância com o Anexo 12 da ICVM 472.

6 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Porto Alegre / RS

O município de Porto Alegre é a capital do estado do Rio Grande do Sul que, juntamente com os estados do Paraná e Santa Catarina, compõe a Região Sul do Brasil.

O município de Porto Alegre ocupa uma área aproximada de 500 km², possuindo ao redor de 1,5 milhão de habitantes e distando ao redor de 2.000 kms de Brasília, a Capital Federal.

No município encontra-se a sede do governo do Estado do Rio Grande do Sul, o que o torna um importante centro político, administrativo e econômico, onde são criadas e distribuídas as diretrizes econômicas e sociais para os demais municípios do Estado.

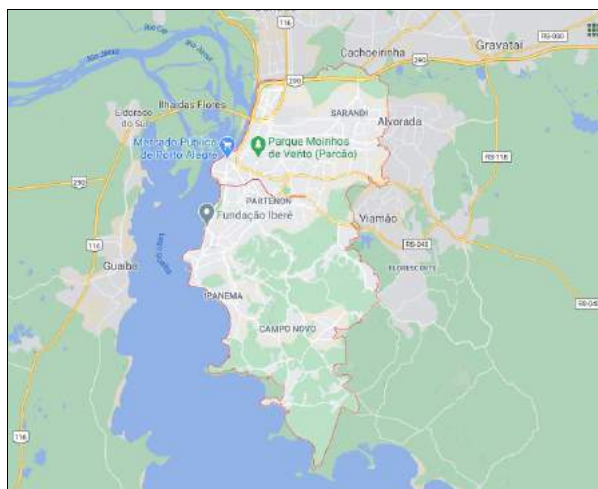
Localizam-se no município importantes indústrias primárias e secundárias de renome internacional, um pujante comércio que supre as necessidades da população local e um completo setor de serviços que coloca o município como um dos mais desenvolvidos do país.

A infra estrutura do município, tanto a pública como a privada, é de boa qualidade onde são dignos de destaque o transporte público, o sistema de ensino e o de saúde.

O sistema de transporte público atende as demandas da população residente e flutuante, integrando os diversos bairros e cidades vizinhas com o centro do município.

Várias instituições de ensino, cobrindo todos os níveis de escolaridade, encontram-se presentes no município e apresentando um bom nível de qualidade.

Hospitais e clínicas médicas públicas e privadas fornecem uma boa qualidade de vida aos moradores da cidade.



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

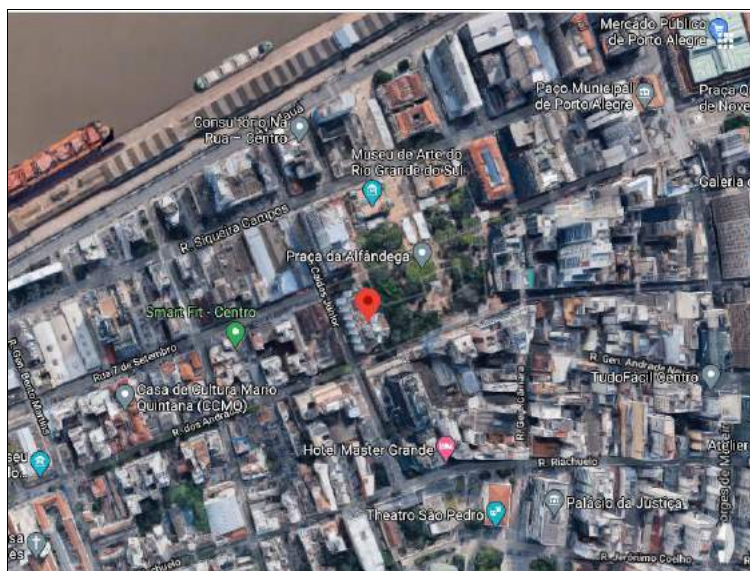
7 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

7.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se na região central do município, conhecida como Centro Histórico, que apresenta uma boa infraestrutura pública, alto fluxo de pedestres e veículos atraídos por uma área comercial de varejo e também serviços diversos que supre as necessidades dos seus habitantes.

A rua dos Andradas é um “calçadão” exclusivo para pedestres sendo que veículos se aproximam do imóvel através da rua Caldas Júnior. .

O imóvel insere-se na parte comercial formada pela própria Rua dos Andradas e as ruas Sete de Setembro, Caldas Júnior, Siqueira Campos e também pelo Largo dos Medeiros, consideradas também importantes vias comerciais do Município.



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
 Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
 compassavaliacoes.com.br

7.2 - DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO DO IMÓVEL E ACABAMENTOS

Trata-se de prédio comercial composto por 16 pavimentos onde funciona a Agência Bancária e Unidades Administrativas da Caixa Econômica Federal.

Conforme consta no IPTU, as áreas do imóvel são:

Área de Terreno: 2.349,00 m².
Área Construída: 22.544,00 m².

Os 16 pavimentos são assim distribuídos:

- 02 subsolos;
- o pavimento térreo;
- o pavimento sobreloja;
- 11 pavimentos tipo; e
- 01 pavimento de terraço.

Detalhamento sumário dos pavimentos:

- 02 Subsolos: ocupam 02 pavimentos com capacidade para 55 veículos, depósitos e acesso à Agência pela rua 7 de Setembro nº 1.001.

- Pavimento Térreo: acessos para a Agência Bancária e também para a recepção dos demais pavimentos do Edifício.

Neste pavimento a Agência Bancária possui como dependências internas, os terminais de autoatendimento, o saguão de atendimento, mesas de gerência e atendimento, guichês de caixa, retaguarda, tesouraria, setor de penhor, setor de arquivos, salas administrativas, sanitários masculino, feminino e PNE, copa, depósitos, salas técnicas e salas do ar condicionado.

- Pavimento Sobreloja: acesso pela Agência Bancária. Neste pavimento a Agência Bancária possui como dependências internas, o saguão de atendimento pessoal, mesas de gerência e atendimento, guichês de caixa, retaguarda contábil, salas administrativas, sanitários masculino, feminino e PNE, copa, depósitos, salas técnicas e salas do ar condicionado.

- 11 Pavimentos Tipo: acessados pela entrada do prédio, possuem salas administrativas, salas operacionais, técnicas e de reunião, sanitários masculino, feminino e PNE, copa, depósitos, salas técnicas e salas do ar condicionado.

- 01 Pavimento Terraço: acesso para a casa de máquinas dos elevadores e torres do ar condicionado e amplo terraço.

Os materiais de acabamento predominantes são:

- **Pisos:** granito nas áreas públicas e cerâmico nas áreas frias;
- **Paredes:** látex nas áreas públicas e azulejos nas áreas frias;
- **Forros:** placas de isopor com luminárias embutidas e laje nas áreas frias;
- **Esquadrias:** ferro

O imóvel possui sistema de ar condicionado central com máquinas de refrigeração instaladas em cada andar. Possui também 06 elevadores que atendem todos os pavimentos. Existe também um outro acesso ao imóvel pela Rua 7 de Setembro nº 1.001.

Características do Imóvel:

Idade Aparente	15 anos
Estado de Conservação	Bom estado
Vida Útil Remanescente	45 anos
Padrão Construtivo	Médio Alto
Ocupação	CAIXA
Encargos de Manutenção e Conservação	R\$ 0,00

8 - ÁREAS UTILIZADAS PARA CÁLCULO

A área utilizada para cálculo foi retirada do AVCB apresentado:

Documento	Área Construída
AVCB	22.537,80

**Essa área é similar à do IPTU.*

9 - CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO ATUAL

O mercado para Compra/Venda e Locação de imóveis com as características do avaliando, encontram-se atualmente com média/baixa liquidez devido ao porte e valor agregado do mesmo, sendo o público alvo investidores que visam obter renda com a locação do imóvel.

10 - METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS PARA COMPRA / VENDA E LOCAÇÃO

Para o estudo em questão, entre os métodos de avaliação de imóveis, o COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO é, sem dúvida, o mais empregado e o que apresenta melhores resultados.

O trabalho foi baseado nas normas da ABNT 14653 Parte 1 (Procedimentos Gerais) e 14653-2 (Imóveis Urbanos).

Na realidade qualquer processo de avaliação lança mão desse método, seja direta ou indiretamente, pois os dados de mercado serão ponderados e analisados. No processo direto utilizado, pesquisa-se o mercado de imóveis disponíveis ou que possam assemelhar-se ao objeto de avaliação, por meio de parâmetros, pois é certo que somente em raras ocasiões se é possível encontrar dados relativos aos imóveis que tenham exatamente as mesmas características.

Utilizou-se neste estudo o Tratamento Científico, com modelos de regressão, através do programa de estatística para avaliações (SISDEA).

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos elementos comparativos (ver tabela - Anexo I), relativos a ofertas efetivas de imóveis comerciais na cidade, no mês de novembro de 2020.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- ✓ **Área Construída:** variável independente quantitativa negativa, que informa a área privativa de cada elemento.
- ✓ **Localização/Acesso:** variável independente dicotômica positiva, que expressa a localização relacionada a facilidade de acesso através de vias principais (2) ou não (1).
- ✓ **Padrão:** variável independente Proxy positiva, que caracteriza o padrão construtivo de cada imóvel conforme Tabela do IBAPE.
- ✓ **Valor Unitário (R\$/m²):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor total e sua respectiva área privativa.

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo II.

11 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

COMPRA E VENDA

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Para o desenvolvimento deste trabalho, e de acordo com a Tabela 3 - Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores, da NBR 14653 - 2, e da Tabela 4 - Enquadramento dos Laudos segundo seu Grau de Fundamentação, a soma dos pontos exigidos atende o **Grau III**.

GRAU DE PRECISÃO

O Grau de Precisão de acordo com a Tabela 5 - < 30% GRAU III (ver cálculos Anexo II - Homogeneização), portanto atende o **Grau III** da Norma.

LOCAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Para o desenvolvimento deste trabalho, e de acordo com a Tabela 3 - Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores, da NBR 14653 - 2, e da Tabela 4 - Enquadramento dos Laudos segundo seu Grau de Fundamentação, a soma dos pontos exigidos atende o **Grau III**.

GRAU DE PRECISÃO

O Grau de Precisão de acordo com a Tabela 5 - < 30% GRAU III (ver cálculos Anexo II - Homogeneização), portanto atende o **Grau III** da Norma.

12 - AVALIAÇÃO - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

12.1 - VALOR DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL

Valor Médio: 78.500.000,00
(Setenta e oito milhões e quinhentos mil reais)

Conforme cálculo com a utilização da Distribuição de Student, apresentado no Anexo A, o intervalo de confiança é de:

Valor Mínimo: R\$ 68.500.000,00 (Sessenta e oito milhões e quinhentos mil reais).

Valor Máximo: R\$ 90.000.000,00 (Noventa milhões de reais).

12.2 - VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

Valor Médio: R\$ 511.000,00
(Quatrocentos e vinte e cinco mil e trezentos reais)

Conforme cálculo com a utilização da Distribuição de Student, apresentado no Anexo A, o intervalo de confiança é de:

Valor Mínimo: R\$ 460.000,00 (Quatrocentos e sessenta mil reais).

Valor Máximo: R\$ 567.500 (Quinhentos e sessenta e sete milhões e quinhentos reais).

12.3 – ATRIBUIÇÃO DO VALOR DO TERRENO E VALOR DE CONSTRUÇÃO:

Conforme solicitação atribuímos abaixo o valor apartado de terreno e construção do imóvel avaliando.

VALOR DO TERRENO - 2.349,00 m²	VALOR DA CONSTRUÇÃO - 22.544,00 m²
R\$ 22.500.000,00	R\$ 56.000.000,00

13 - CONCLUSÃO

O presente laudo de avaliação foi elaborado pela realidade do mercado atual, ou seja, pela lei da Oferta e Procura.

Após os levantamentos e análises que se fizeram necessárias avaliamos o imóvel para valor em:

VALOR PARA COMPRA / VENDA **R\$ 78.500.000,00**
(Setenta e oito milhões e quinhentos mil reais)

VALOR PARA LOCAÇÃO **R\$ 511.000,00**
(Quinhentos e onze mil reais)

São Paulo, 21 de Dezembro de 2020.



ARQ. ANA MARIA F. COOKE
CAU: A40301-6



ENG. ROSANGELA C. F. COOKE
CREA: 060046959-2

ANEXO A
Compra e Venda



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

Anexo AI - Dados Amostrais

D...		Endereço	C... B...	Informante	Telefone do inf...	Área constru...	Padrão	FOC	Localizaç...	Valor Unita...
1	✓	R. Voluntários da Pátria, 471 - Centro Histórico - Po...		Vivenda Imóveis	(51) 98407-7885	1.200,00	4,547	0,858	2	8.500,00
2	✓	Rua Jerônimo Coelho, 254 - Centro Histórico - Porto...		Ferreira Imóveis	(51) 3334-1599	800,00	4,547	0,753	2	9.925,00
3	✓	Av. João Pessoa, 347 - Centro Histórico - Porto Ale...		Berle	(51) 3352-8569	845,00	3,753	0,711	1	4.224,85
4	✓	Rua Marechal Floriano Peixoto, 296 - Centro Históri...		Berle	(51) 3352-8569	731,00	3,742	0,575	2	6.837,21
5	✓	Rua dos Andrades - Centro Histórico - Porto Alegre ...		WEB House Im...	(51) 98425-2355	3.100,00	4,158	0,858	2	3.948,39
6	✓	Rua Demétrio Ribeiro, 601 - Centro Histórico - Porta...		Foxter	(51) 3083-7777	3.193,00	4,158	0,774	2	4.072,97
7	✓	R. Duque de Caxias, 1705 - Centro Histórico - Porto...		Libertas Bela Vi...	(51) 3022-0200	3.458,00	3,883	0,820	2	3.448,18
8	✓	Rua General Bento Martins, 424 - Centro Histórico - ...		Vivenda Imóveis	(51) 3062-8652	700,00	3,883	0,753	2	6.265,71
9	✓	Rua Sete de Setembro - Centro Histórico - Porto Ale...		Residence Imóv...	(51) 3062-1020	2.800,00	4,172	0,711	2	5.828,57
10	✓	Rua Dr. Barros Cassal, 620 - Centro Histórico - Port...		Ferreira Imóveis	(51) 3338-7800	1.021,00	4,158	0,820	1	3.996,08
11	✓	Rua Jerônimo Coelho - Centro Histórico - Porto Aleg...		RGI	(51) 3519-1509	300,00	4,013	0,902	2	8.500,00
12	✓	Rua General Vitorino, 25 - Centro Histórico - Porto A...		ONE	(51) 4001-2121	3.636,00	4,745	0,809	2	4.628,71
13	✓	Rua Alberto Bins - Centro Histórico - Porto Alegre / ...		RGI	(51) 3519-1509	1.040,00	4,158	0,858	1	3.923,08
14	✓	R. Riachuelo, 1238 - Centro - Porto Alegre / RS		Credito Real Mo...	(51) 3394-3211	1.500,00	4,330	0,858	2	5.440,00
15	✓	R. Gen. João Manoel, 157 - Centro Histórico - Porto ...		Residence Imóv...	(51) 3062-1020	6.409,00	5,273	0,902	2	5.570,29
16	✓	Rua Voluntários da Pátria, 2083 - Floresta - Porto AI...		Colliers	(11) 3323-0000	22.974,00	3,883	0,711	1	1.305,30
17	✓	Avenida Alberto Bins, 860				542,00	3,753	0,000	1	3.952,03

Anexo All - Modelo de Regressão

Modelo:

CEF Querencia

Data de Referência:

segunda-feira, 16 de novembro de 2020

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área construída = 22.537,80
- PAdrão = 5,273
- Localização = 2

- Endereço =
- Complemento =
- Bairro =
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (13,00%) = 3.027,19
 - Médio = 3.479,57
 - Máximo (14,94%) = 3.999,56

- Valor Total
 - Mínimo = 68.226.187,59
 - Médio = 78.421.945,72
 - Máximo = 90.141.363,42

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 63.056.657,66
 - Máximo = 97.531.359,85
 - Mínimo (19,59%) = 2.797,82
 - Máximo (24,37%) = 4.327,46

- Campo de Arbitrio
 - RL Mínimo = 2.957,64
 - RL Máximo = 4.001,51

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- CEF Querencia

2) **Data de referência:**

- segunda-feira, 16 de novembro de 2020

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	17
Dados utilizados no modelo:	17

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9691728 / 0,9484803
Coefficiente de determinação:	0,9392959
Fisher - Snedecor:	67,05
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	76%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	3,108	3	1,036	67,051
Não Explicada	0,201	13	0,015	
Total	3,309	16		

1) **Equação de regressão:**

$\ln(\text{Valor Unitário}) = +8,528080665 - 0,344336325 * \ln(\text{Área construída}) + 0,4174714695 * \text{PAdrão} + 0,4459862962 * \text{Localização}$

• **Função estimativa (moda):**

$\text{Valor Unitário} = +4977,241108 * e^{(-0,344336325 * \ln(\text{Área construída}))} * e^{(+0,4174714695 * \text{PAdrão})} * e^{(+0,4459862962 * \text{Localização})}$

• **Função estimativa (mediana):**

$\text{Valor Unitário} = +5054,734792 * e^{(-0,344336325 * \ln(\text{Área construída}))} * e^{(+0,4174714695 * \text{PAdrão})} * e^{(+0,4459862962 * \text{Localização})}$

• **Função estimativa (média):**

$\text{Valor Unitário} = +5093,932921 * e^{(-0,344336325 * \ln(\text{Área construída}))} * e^{(+0,4174714695 * \text{PAdrão})} * e^{(+0,4459862962 * \text{Localização})}$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área construída	$\ln(x)$	-11,11	0,01
PAdrão	x	4,73	0,04
Localização	x	6,13	0,01
Valor Unitário	$\ln(y)$	24,84	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área construída	Isoladas	Influência
PAdrão	0,31	0,82
Localização	0,02	0,80
Valor Unitário	-0,68	0,95

Correlações parciais para PAdrão	Isoladas	Influência
Localização	0,40	0,56
Valor Unitário	0,31	0,80

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Valor Unitário	0,60	0,86

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

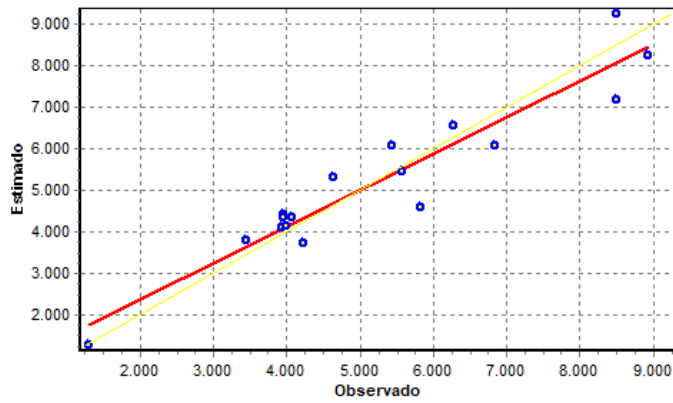
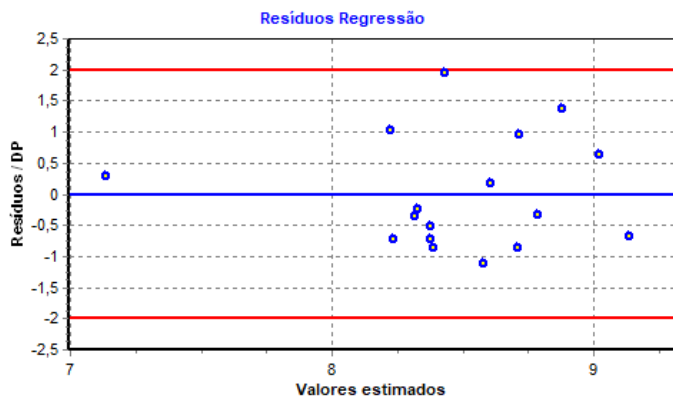


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



ANEXO B
Locação



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

Anexo BI - Dados Amostrais

D...		Endereço	C... B...	Informante	Telefone do inf...	Área constru...	PADRão	FDC	Localização	Valor Unitário
1	✓	R. Voluntários da Pátria, 471 - Centro Histórico - Porto...		Vivanda Imóveis	(51) 98407-7885	1.200,00	4,547	0,858	2	39,00
2	✓	Rua Voluntários da Pátria, próximo a CEL Vicente - Ce...		Credito Real	(51) 3214-1400	1.500,00	3,742	0,858	1	23,40
3	✓	Rua dos Andradas - Centro Histórico - Porto Alegre / RS		Delegend	(51) 3073-6666	2.300,00	3,742	0,809	2	23,09
4	✓	Rua Comendador Manoel Pereira - Centro Histórico - P...		Delegend	(51) 3073-6666	4.914,00	3,742	0,809	2	16,12
5	✓	Rua Ernesto da Fontoura - São Geraldo - Porto Alegre /...		Delegend	(51) 3073-6666	2.400,00	3,883	0,902	1	18,75
6	✓	Av. João Pessoa, 1105 - Farroupilha - Porto Alegre / RS		TEER Imóveis	(51) 3392-9909	1.800,00	4,172	0,774	1	30,00
7	✓	Av. Osvaldo Aranha - Bom Fim - Porto Alegre / RS		Residence Imóv...	(51) 3052-1020	1.200,00	4,822	0,902	1	33,75
8	✓	Rua Júlio de Castilhos - Centro Histórico - Porto Alegre...		Dimóvel	(51) 3311-1122	1.500,00	3,742	0,820	2	23,40
9	✓	Rua Sete de Setembro - Centro Histórico - Porto Alegre...		Residence Imóv...	(51) 3052-1020	2.800,00	4,172	0,711	2	28,93
10	✓	Rua Quintino Bocaiuva, 461 - Moinhos de Vento - Porto...		Maffar	(51) 3024-9000	800,00	5,273	0,918	1	50,63
11	✓	Rua Ramiro Barcelos - Floresta - Porto Alegre / RS		Residence Imóv...	(51) 3052-1020	2.111,00	5,520	0,820	1	42,63
12	✓	Rua General Vitorino, 25 - Centro Histórico - Porto Aleg...		ONE	(51) 4001-2121	3.636,00	4,745	0,809	2	28,47
13	✓	Rua Tomaz Gonzaga, 481 - Três Figueiras - Porto Alegre		Delegend	(51) 3073-6666	1.189,00	5,273	0,963	1	49,20
14	✓	Av. Plínio Brasil Milano, 1775 - Higiendópolis - Porto Ale...		Delegend	(51) 3073-6666	1.500,00	5,009	0,902	1	39,00
15	✓	R. Gen. João Manoel, 157 - Centro Histórico - Porto Al...		Residence Imóv...	(51) 3052-1020	6.409,00	5,273	0,902	2	31,60
16	✓	Av. das Indústrias, 900 - Centro Histórico - Porto Alagr...		Credito Real Im...	(51) 3214-1400	23.888,00	3,378	0,711	1	8,13
17	✓	Av. Severo Dullius - São João - Porto Alegre / RS		Delegend	(51) 3073-6666	8.684,00	5,273	0,902	1	29,02

Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
 Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
 compassavaliacoes.com.br

Anexo BII - Modelo de Regressão**Modelo:**

CEF Querencia

Data de Referência:

segunda-feira, 16 de novembro de 2020

Informações Complementares:**Dados para a projeção de valores:**

- Área construída = 22.537,80
- PAdrão = 5,273
- Localização = 2

- Endereço =
- Complemento =
- Bairro =
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (9,97%) = 20,40
- Médio = 22,66
- Máximo (11,08%) = 25,17

- Valor Total
- Mínimo = 459.840,94
- Médio = 510.784,61
- Máximo = 567.372,11

- Intervalo Predição
- Mínimo = 436.273,21
- Máximo = 598.021,87
- Mínimo (14,59%) = 19,36
- Máximo (17,08%) = 26,53

- Campo de Arbitrio
- RL Mínimo = 19,26
- RL Máximo = 26,06



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- CEF Querencia

2) **Data de referência:**

- segunda-feira, 16 de novembro de 2020

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	17
Dados utilizados no modelo:	17

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9845612 / 0,9789504
Coefficiente de determinação:	0,9693609
Fisher - Snedecor:	137,10
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	76%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	3,120	3	1,040	137,098
Não Explicada	0,099	13	0,008	
Total	3,218	16		

1) **Equação de regressão:**

$\ln(\text{Valor Unitário}) = +7,282900209 - 0,2671817964 * \ln(\text{Área construída}) - 8,679375616 / \text{PAdrão} + 0,08469588773 * \text{Localização}$

• **Função estimativa (moda):**

$\text{Valor Unitário} = +1444,206382 * e^{(-0,2671817964 * \ln(\text{Área construída}) * e^{(-8,679375616 / \text{PAdrão})} * e^{(+0,08469588773 * \text{Localização})})}$

• **Função estimativa (mediana):**

$\text{Valor Unitário} = +1455,202301 * e^{(-0,2671817964 * \ln(\text{Área construída}) * e^{(-8,679375616 / \text{PAdrão})} * e^{(+0,08469588773 * \text{Localização})})}$

• **Função estimativa (média):**

$\text{Valor Unitário} = +1460,731617 * e^{(-0,2671817964 * \ln(\text{Área construída}) * e^{(-8,679375616 / \text{PAdrão})} * e^{(+0,08469588773 * \text{Localização})})}$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área construída	$\ln(x)$	-10,09	0,01
PAdrão	$1/x$	-13,66	0,01
Localização	x	1,93	7,63
Valor Unitário	$\ln(y)$	33,98	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área construída	Isoladas	Influência
PAdrão	0,31	0,88
Localização	0,10	0,46
Valor Unitário	-0,73	0,94

Correlações parciais para PAdrão	Isoladas	Influência
Localização	0,22	0,50
Valor Unitário	-0,85	0,97

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Valor Unitário	-0,11	0,47

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

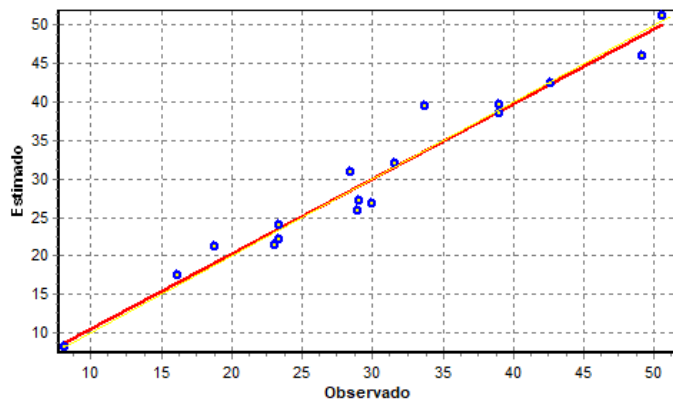
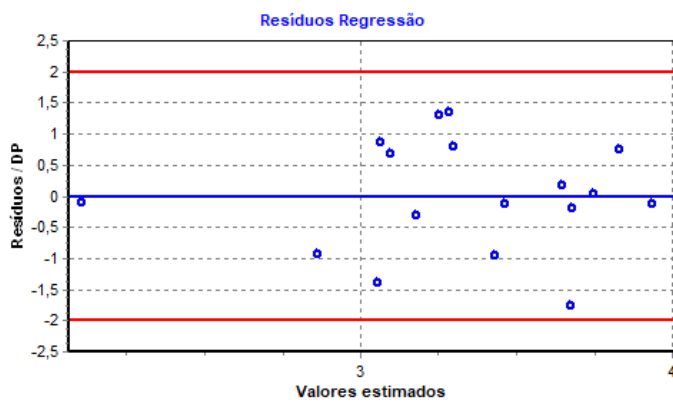


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



ANEXO C
Relatório Fotográfico



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

FACHADA



LOGRADOURO



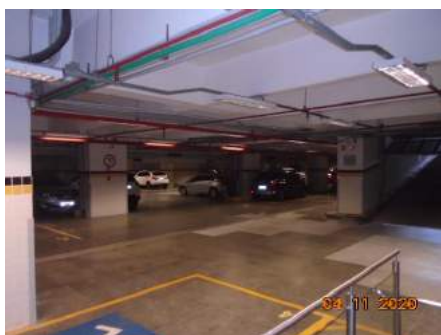
ACESSO PELA RUA 7 DE SETEMBRO



TÉRREO – ACESSO AO ESTACIONAMENTO



SUBSOLO – ESTACIONAMENTO



SUBSOLO – PRÉDIO - DEPÓSITO



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

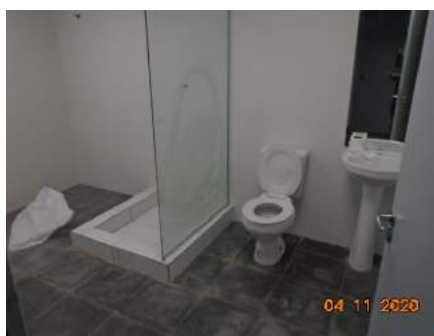


+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

SUBSOLO – PRÉDIO - DEPÓSITO



SUBSOLO – PRÉDIO - SANITÁRIO



SUBSOLO – PRÉDIO – SALA ADMINISTRATIVA



SUBSOLO – PRÉDIO – SALA DE REUNIÃO



SUBSOLO – AGÊNCIA - COPA



SUBSOLO – AGÊNCIA - ARQUIVOS



TÉRREO – AGÊNCIA - ATENDIMENTO



TÉRREO – AGÊNCIA - ATENDIMENTO



TÉRREO – AGÊNCIA – SETOR DE PENHOR



TÉRREO – AGÊNCIA - ATENDIMENTO



TÉRREO – AGÊNCIA – AUTO ATENDIMENTO



TÉRREO – AGÊNCIA - ATENDIMENTO



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

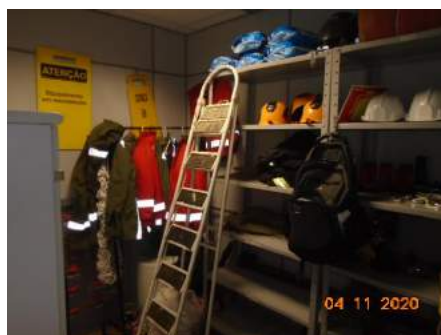
TÉRREO – PRÉDIO -RECEPÇÃO



SOBRE LOJA – COPA



SOBRE LOJA – DEPÓSITO



SOBRE LOJA – SANITÁRIO



PAVTOS. TIPO – ÁREA DE GERADOR



PAVTOS. TIPO – TERRAÇO



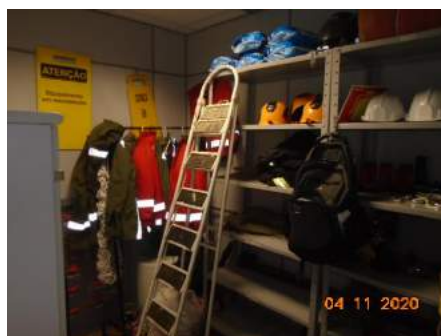
TÉRREO – PRÉDIO -RECEPÇÃO



SOBRE LOJA – COPA



SOBRE LOJA – DEPÓSITO



SOBRE LOJA – SANITÁRIO



PAVTOS. TIPO – SALAS ADMINISTRATIVAS



PAVTOS. TIPO – AUDITÓRIO



PAVTOS. TIPO – SALAS ADMINISTRATIVAS



PAVTOS. TIPO – SALAS ADMINISTRATIVAS



PAVTOS. TIPO – SALAS ADMINISTRATIVAS



PAVTOS. TIPO – SALAS ADMINISTRATIVAS



PAVTOS. TIPO – SALAS ADMINISTRATIVAS



PAVTOS. TIPO – COPA



PAVTOS. TIPO – SANITÁRIO



PAVTOS. TIPO – SANITÁRIO



PAVTOS. TIPO – SANITÁRIO



14º PAVTO. - TERRAÇO



14º PAVTO. - TERRAÇO



14º PAVTO. - TERRAÇO



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

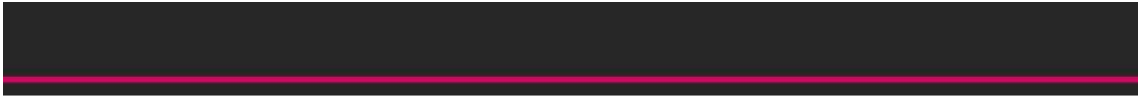


ANEXO D
Compass Avaliações Imobiliárias



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br



A *Compass Avaliações Imobiliárias* está presente no mercado de Avaliação de Imóveis há mais de 10 anos, prestando serviços para diversas Instituições Financeiras, Escritórios de Advocacia, Gestoras e Administradoras de Fundos de Investimentos.

Estamos homologados como prestadores de serviços no Banco Itaú Unibanco, auxiliando diversas áreas internas e concentrando nossas atividades em avaliações para Operações de Garantia sejam para o Banco Comercial como também para o Itaú BBA. Atuamos também prestando serviços para empresas de renome no mercado financeiro, tais como a Vórtx DTVM, a BRL Trust, a FRAM Capital, a GDC DTVM, o Banco Fator e o BTG Pactual.

Assessoramos, através de consultoria imobiliária, as empresas Match Point Real Estate Matching e JK Capital e atendemos também diversos Escritórios de Advocacia destacando-se o Duarte Garcia, o Mustacchi Advogados e Mello e o Rached Advogados.

Possuimos diversos trabalhos e laudos auditados e validados pela KPMG, PWC e Ernst & Young.

Utilizamos de diversas metodologias para execução dos trabalhos, destacando como principais o Método da Renda, a Inferência Estatística e o Método Involutivo com implantação e modelo do produto.

Realizamos recentemente trabalhos relevantes neste mercado, tais como:

- Avaliações de Imóveis de Grande Porte (Shoppings, Hotéis, Supermercados, Galpões e Fazendas);
- Validação de Laudos de Avaliação de Terceiros;
- Análise de Carteira de Fundos de Investimentos Imobiliários;
- Estudos de Viabilidade; e
- Acompanhamento e Fiscalização de Obras.



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
 Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
 compassavaliacoes.com.br

SUMAÚMA PARK SHOPPING



LOCAL:
Manaus / AM
Zona Norte, bairro Cidade Nova

ÁREA:
Área construída: 137.703,37 m²
130 lojas (9 âncoras)

CLIENTE:
VX VI – FII (SUMAÚMA)

METODOLOGIA:
Método Evolutivo (2018) e Fluxo de Caixa Descontado (2019) – ambos auditados pela E&Y

FINALIDADE DO LAUDO:
Laudos de acordo com as exigências da ICVM 472 – Anexo XII



HOTEL MABU BUSINESS



LOCAL:
Curitiba / PR

ÁREA:
Área construída: 4.186,48 m²
148 aptos, sendo 45 aptos na Torre Royal e 103 na Torre Premium

CLIENTE:
HOTÉIS & RESORTS

METODOLOGIA:
Método comparativo direto de dados de mercado + evolutivo

FINALIDADE DO LAUDO:
Determinação do valor de mercado para compra e venda e liquidação forçada do imóvel para alienação.



TERRENO PARA BUILT TO SUIT



LOCAL:
Paraíso – São Paulo / SP

ÁREA:
Área do terreno: 1.110,60 m²

CLIENTE:
BRL // TRUST
INVESTIMENTOS

METODOLOGIA:
Método comparativo direto de dados de mercado

FINALIDADE DO LAUDO:
Determinação do valor de mercado do terreno para compra e venda para internalização em FII.



LAUDOS PARA FII: RCFA E SABUGAL

RCFA11: R\$ 18,94 M de patrimônio líquido. É um FII do tipo "Tijolo: Desenvolvimento", com muitos aptos no RJ, hoje tem 11.678.533 cotas e 1.353 cotistas.



SABUGAL: R\$ 8,3 M de patrimônio líquido. Vende ativos imobiliários em SP oriundos do não pagamento pela PDG da renda devida do DDM FII. Os recursos serão distribuídos aos cotistas até a liquidação do fundo. Duração indeterminada.



CLIENTE:
FRAM
CAPITAL

FEEDBACK DO CLIENTE:
"Aho, boa tarde!
Perfeito, ficou muito bom.
Muito obrigado."
Gustavo Friozi Tonetti
gtonetti@framicapitaldvm.com

Rentabilidade de 2008 a 2019 - 179,53%

Os laudos de avaliação dos imóveis foram realizados conforme Norma da ABNT e NBR vigentes e de acordo com as exigências da ICVM 472 – Anexo XII



SHOPPING IGUATEMI CAMPINAS



LOCAL: Campinas / SP	
ÁREA: Área do terreno: 130.000 m ² Área de Construção: 228.000,00 m ² 382 lojas (9 âncoras) e 4.703 vagas	
CLIENTE: Itaú	OPERAÇÃO: Garantia de Operações
METODOLOGIA: Método comparativo direto de dados de mercado / evolutivo	
FINALIDADE DO LAUDO: Determinação do valor de mercado para compra e venda e liquidação forçada do imóvel.	



MÉTODO INVOLUTIVO COM IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTO ESTUDO DE MASSA

Análises de mercado que resultam em projetos com implantação e estudo 3D, sempre alinhado com outra metodologia.

CLIENTES: Itaú | FRAM CAPITAL





Laudo Involutivo de Agência Bancária na Rua Visconde de Pirajá em Ipanema, no Rio de Janeiro.



Laudo Involutivo de galpões no bairro do Brás, em São Paulo.



Estudo de Massa para incorporação na Av. Rebouças, em São Paulo.



Estudo de Massa para incorporação de empreendimentos em Recife.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

ENDEREÇO	<p>AVENIDA DO CONTORNO, Nº 8.256 – EDIFÍCIO SEDE CONTORNO – SANTO AGOSTINHO BELO HORIZONTE / MG</p>
FOTO PRINCIPAL	
OBJETIVO	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA E LOCAÇÃO DO IMÓVEL
VALOR PARA COMPRA / VENDA MÉDIO MÍNIMO MÁXIMO	<p>R\$ 35.500.000,00 (Trinta e três milhões e quinhentos mil reais)</p> <p>R\$ 31.500.000,00 (Trinta e um milhões e quinhentos mil reais) R\$ 40.000.000,00 (Quarenta milhões de reais)</p>
VALOR PARA LOCAÇÃO MÉDIO MÍNIMO MÁXIMO	<p>R\$ 260.000,00 (Duzentos e sessenta mil reais)</p> <p>R\$ 236.500,00 (Duzentos e trinta e seis mil e quinhentos reais) R\$ 283.500,00 (Duzentos e oitenta e três mil e quinhentos reais)</p>
METODOLOGIA TRAT. DOS DADOS COMPRA E VENDA FUNDAMENTAÇÃO PRECISÃO LOCAÇÃO FUNDAMENTAÇÃO PRECISÃO	<p>MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO TRATAMENTO POR INFERENCIA ESTATÍSTICA</p> <p>GRAU III GRAU III</p> <p>GRAU III GRAU III</p>
SOLICITANTES	CAIXA ECONOMICA FEDERAL FII CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS
LOCAL E DATA	SÃO PAULO, 21 DE DEZEMBRO DE 2020.

ÍNDICE

1 - Imóvel

2 - Objetivo

3 - Interessado

4 - Proprietário

5 - Observações Preliminares e Premissas

6 - Características da Região

7 - Características do Imóvel

8 - Áreas utilizadas para cálculo

9 - Considerações sobre o mercado atual

10 - Metodologia e Procedimentos

11 - Especificação da Avaliação – Graus de Fundamentação e Precisão

12 - Avaliação - Determinação do Valor do Imóvel

13 - Conclusão

Anexos

Anexo A - Compra e Venda

Anexo AI - Dados Amostrais

Anexo AII - Modelo de Regressão

Anexo AIII - Croqui

Anexo B - Locação

Anexo BI - Dados Amostrais

Anexo BII - Modelo de Regressão

Anexo BIII - Croqui

Anexo C - Relatório Fotográfico

Anexo D - Compass Avaliações Imobiliárias

1 - IMÓVEL

Trata-se de edificação comercial composta por 09 pavimentos, localizada na Avenida do Contorno, nº 8.256, no bairro Santo Agostinho do município de Belo Horizonte / MG.

2 - OBJETIVO

O objetivo do trabalho é a determinação do Valor de Mercado para Compra e Venda e Locação do Imóvel.

3 - INTERESSADOS

CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CNPJ nº 00.360.305/0001-04
FII CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS - CNPJ nº 38.658.984/0001-75 –
ADMINISTRADO POR VÓRTX DTVM – CNPJ nº 22.610.500/0001-88

4 - PROPRIETÁRIO

CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CNPJ nº 00.360.305/0001-04

5 - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES E PREMISSAS

A avaliação em tela está fundamentada em Normas Técnicas, ABNT, 14653 Parte 1 (Procedimentos Gerais) e 14653-2 (Imóveis Urbanos) e na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP -2011 e baseia-se:

- Em elementos constatados in loco, quando realizada vistoria do imóvel em 11/2020;
- Na matrícula nº 40.991 do 1º Cartório de Registro de Belo Horizonte / MG;
- Em IPTU 2020; e
- Em informações obtidas junto aos agentes do mercado imobiliário local.

Para a presente avaliação consideramos que o imóvel se encontra regularizado, livre desembaraçado de quaisquer ônus e em condições de ser imediatamente comercializado sendo que as informações obtidas foram analisadas e aceitas como de boa-fé.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé. Adicionalmente, a Solicitante entende que qualquer omissão ou falta de informação podem impactar e afetar o resultado dos trabalhos e, conseqüentemente, a análise realizada apresentada neste laudo.

O relatório foi elaborado com base em dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores de imóveis, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados além de outros, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de boa-fé.

Este laudo e as conclusões aqui apresentadas referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à Compass Avaliações Imobiliárias pelos Solicitantes e se destina única e exclusivamente para os fins contratados. Portanto, tanto nossas recomendações como o laudo não poderão ser utilizados para outro propósito que não os mencionados aqui.

Este laudo não deve ser apresentado ou utilizado em partes ou excertos separados. A Compass Avaliações Imobiliárias não se responsabiliza por qualquer citação, apresentação ou referência ao relatório sem o seu prévio conhecimento e consentimento.

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

A Compass Avaliações Imobiliárias não possui ou mantém qualquer relação de trabalho ou de subordinação com aos Solicitantes do trabalho e não possui nenhuma cota no respectivo Fundo Imobiliário.

Declaramos que o presente Laudo de Avaliação foi realizado em consonância com o Anexo 12 da ICVM 472.

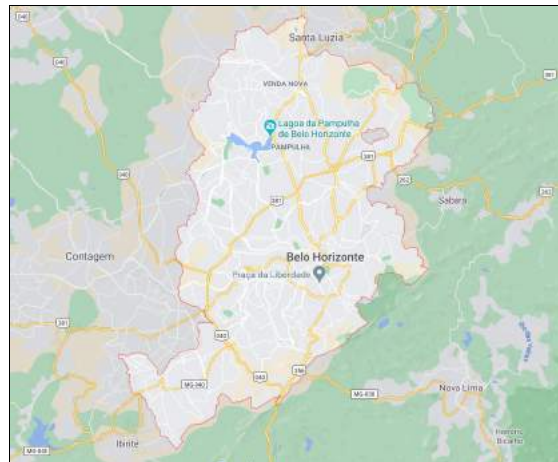
6 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Belo Horizonte / MG

Belo Horizonte é um município brasileiro e a capital do estado de Minas Gerais. Sua população estimada é de 2.501.576 habitantes, conforme estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), sendo o 6º município mais populoso do país, o terceiro mais populoso da Região Sudeste e o mais populoso de seu estado. Com uma área de aproximadamente 331 km², possui uma geografia diversificada, com morros e baixadas. Com uma distância de 716 quilômetros de Brasília, é a segunda capital de estado mais próxima da capital federal, depois de Goiânia.

A capital mineira é sede da terceira concentração urbana mais populosa do país. Belo Horizonte já foi indicada pelo Population Crisis Committee, da ONU, como a metrópole com melhor qualidade de vida na América Latina e a 45ª entre as 100 melhores cidades do mundo. Em 2010, Belo Horizonte gerou 1,4% do PIB do país, e em 2013 era o quarto maior PIB entre os municípios brasileiros, responsável por 1,53% do total das riquezas produzidas no país. Uma evidência do desenvolvimento da cidade nos últimos tempos é a classificação da revista América Economía, na qual, já em 2009, Belo Horizonte aparecia como uma das dez melhores cidades latino-americanas para fazer negócios, segunda do Brasil e à frente de cidades como Rio de Janeiro, Brasília e Curitiba.

Neste início do século XXI, Belo Horizonte tem se destacado pelo desenvolvimento do setor terciário da economia: o comércio, a prestação de serviços e setores de tecnologia de ponta (destaque para as áreas de biotecnologia e informática). Alguns dos investimentos recentes nesses setores são a implantação do Parque Tecnológico de Belo Horizonte, do Centro de Pesquisa e Desenvolvimento do Google para a América Latina e do moderno centro de convenções Expominas.



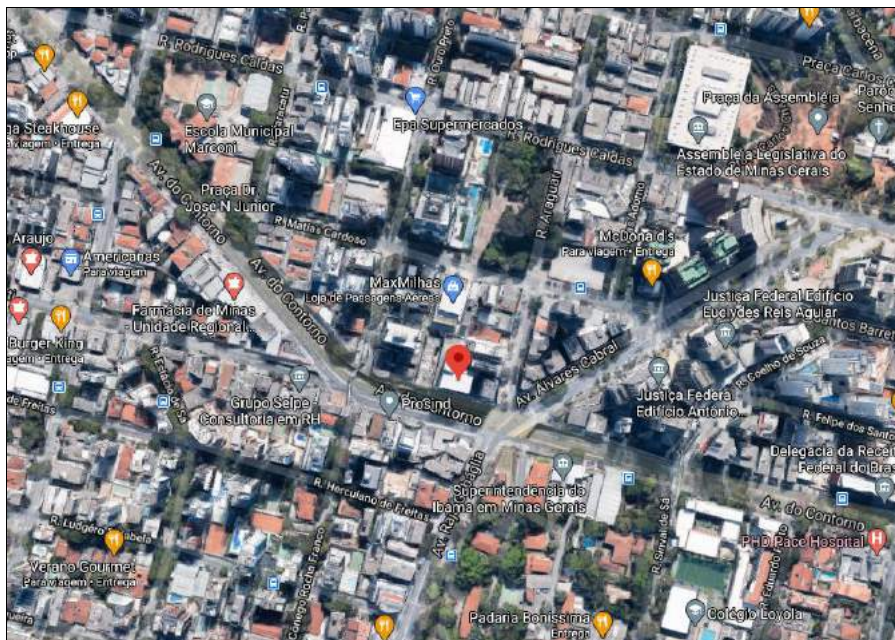
7 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

7.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado no bairro Santo Agostinho, na zona sul de Belo Horizonte, em uma das principais vias da cidade, com predominância de imóveis de padrão médio. Local que conta com boa infraestrutura pública, baixo fluxo de pedestres e alto fluxo de veículos atraídos pela área de serviços diversos que supre as necessidades dos seus habitantes.

Está próximo a Assembleia Legislativa, Banco do Brasil, entre outras instituições financeiras. A região possui vasto comércio varejista.

O acesso ao imóvel é feito pela via marginal, composta por 01 pista de rolamento, com pavimentação asfáltica e mão única de direção. Já a Avenida do Contorno está próxima ao viaduto, possuindo 06 pistas de rolamento, com pavimentação asfáltica e mão única de direção.



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
 Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
 compassavaliacoes.com.br

7.2 - DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO DO IMÓVEL E ACABAMENTOS

Trata-se de prédio comercial composto por 09 pavimentos onde funciona a Administrativo do Banco Caixa Econômica Federal.

Conforme consta na Matrícula apresentada, as áreas do imóvel são:

Área de Terreno: 1.628,00 m².

Área Construída: 7.572,00 m².

Os 09 pavimentos possuem as seguintes dependências internas:

Térreo: salão de entrada, Gitec, copa, almoxarifado, 02 salas de manutenção, auditório, 02 sanitários PNE, 04 sanitários (sendo 02 masculinos e 02 femininos), sala de reunião, arquivo e sala de máquinas de ar condicionado.

1º Pavimento: 03 salas de reuniões, 02 copas, almoxarifado, 03 salas de manutenção, DML, refeitório, Gitec, sala de máquina de ar condicionado, sala e 02 sanitários.

2º Pavimento: 03 salas de reuniões, copa, salão, sala do superintendente, arquivo, área descoberta, sala (atualmente desativada), chiller modulares, recepção e 02 sanitários.

3º Pavimento: Sala de treinamento, 02 salas de reunião, salão, 02 arquivos, sala de marketing, 02 sanitários, 02 copas e sala de máquina de ar condicionado.

4º Pavimento: Salão, copa, sala de escaninhos e 02 sanitários.

5º Pavimento: Copa, salão, sala de reunião, sala de rack e 02 sanitários.

6º Pavimento: Copa, salão, sala de reunião, sala técnica e 02 sanitários.

7º Pavimento: Sala de rack, arquivo, Gitec, sala de máquina de ar condicionado, 02 sanitários e copa.

Subsolo: Garagem com 20 vagas, arquivo do pab, materiais de obra, gerador, sala do break, subestação, sala dos vigilantes, almoxarifado e recepção.

Os materiais de acabamento predominantes são:

- **Pisos:** granito nas áreas públicas, piso elevado, cimentado e cerâmico nas áreas frias;

- **Paredes:** látex nas áreas públicas e azulejos nas áreas frias;

- **Forros:** placas de isopor com luminárias embutidas e laje nas áreas frias;

- **Esquadrias:** ferro.

O imóvel possui sistema de ar condicionado central com máquinas de refrigeração instaladas em cada andar. Possui também 02 elevadores que atendem todos os pavimentos.

Características do Imóvel:

Idade Aparente	10 anos
Estado de Conservação	Bom estado
Vida Útil Remanescente	50 anos
Padrão Construtivo	Médio Alto
Ocupação	CAIXA
Encargos de Manutenção e Conservação	R\$ 1.123.348,00

8 - ÁREAS UTILIZADAS PARA CÁLCULO

A área utilizada para cálculo foi retirada da Matrícula apresentada:

Documento	Área Construída
Matrícula 40.991	7.572,00 m²

9 - CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO ATUAL

O mercado para Compra/Venda e Locação de imóveis com as características do avaliando, encontram-se atualmente com média/baixa liquidez devido ao porte e valor agregado do mesmo, sendo o público alvo investidores que visam obter renda com a locação do imóvel.

10 - METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS PARA COMPRA / VENDA E LOCAÇÃO

Para o estudo em questão, entre os métodos de avaliação de imóveis, o COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO é, sem dúvida, o mais empregado e o que apresenta melhores resultados.

O trabalho foi baseado nas normas da ABNT 14653 Parte 1 (Procedimentos Gerais) e 14653-2 (Imóveis Urbanos).

Na realidade qualquer processo de avaliação lança mão desse método, seja direta ou indiretamente, pois os dados de mercado serão ponderados e analisados. No processo direto utilizado, pesquisa-se o mercado de imóveis disponíveis ou que possam assemelhar-se ao objeto de avaliação, por meio de parâmetros, pois é certo que somente em raras ocasiões se é possível encontrar dados relativos aos imóveis que tenham exatamente as mesmas características.

Utilizou-se neste estudo o Tratamento Científico, com modelos de regressão, através do programa de estatística para avaliações (SISDEA).

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos elementos comparativos (ver tabela - Anexo I), relativos a ofertas efetivas de imóveis comerciais na cidade, no mês de novembro de 2020.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- ✓ **Área Construída:** variável independente quantitativa negativa, que informa a área privativa de cada elemento.
- ✓ **Localização/Acesso:** variável independente dicotômica positiva, que expressa a localização relacionada a facilidade de acesso através de vias principais (2) ou não (1).
- ✓ **Padrão:** variável independente Proxy positiva, que caracteriza o padrão construtivo de cada imóvel conforme Tabela do IBAPE.
- ✓ **Valor Unitário (R\$/m²):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor total e sua respectiva área privativa.

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo II.

11 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

COMPRA E VENDA

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Para o desenvolvimento deste trabalho, e de acordo com a Tabela 3 - Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores, da NBR 14653 - 2, e da Tabela 4 - Enquadramento dos Laudos segundo seu Grau de Fundamentação, a soma dos pontos exigidos atende o **Grau III**.

GRAU DE PRECISÃO

O Grau de Precisão de acordo com a Tabela 5 - < 30% GRAU III (ver cálculos Anexo II - Homogeneização), portanto atende o **Grau III** da Norma.

LOCAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Para o desenvolvimento deste trabalho, e de acordo com a Tabela 3 - Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores, da NBR 14653 - 2, e da Tabela 4 - Enquadramento dos Laudos segundo seu Grau de Fundamentação, a soma dos pontos exigidos atende o **Grau III**.

GRAU DE PRECISÃO

O Grau de Precisão de acordo com a Tabela 5 - < 30% GRAU III (ver cálculos Anexo II - Homogeneização), portanto atende o **Grau III** da Norma.

12 - AVALIAÇÃO - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

12.1 - VALOR DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL

Valor Médio: R\$ 35.000.000,00
(Trinta e cinco milhões de reais)

Conforme cálculo com a utilização da Distribuição de Student, apresentado no Anexo A, o intervalo de confiança é de:

Valor Mínimo: R\$ 31.500.000,00 (Trinta e um milhões e quinhentos mil reais).

Valor Máximo: R\$ 40.000.000,00 (Quarenta milhões de reais).

12.2 - VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

Valor Médio: R\$ 260.000,00
(Duzentos e sessenta mil reais)

Conforme cálculo com a utilização da Distribuição de Student, apresentado no Anexo A, o intervalo de confiança é de:

Valor Mínimo: R\$ 236.500,00 (Duzentos e trinta e seis mil e quinhentos reais).

Valor Máximo: R\$ 283.500,00 (Duzentos e oitenta e três mil e quinhentos reais).

12.3 – ATRIBUIÇÃO DO VALOR DO TERRENO E VALOR DE CONSTRUÇÃO:

Conforme solicitação atribuímos abaixo o valor apartado de terreno e construção do imóvel avaliando.

VALOR DO TERRENO - 1.628,00 m²	VALOR DA CONSTRUÇÃO - 7.572,00 m²
R\$ 12.000.000,00	R\$ 23.500.000,00

13 - CONCLUSÃO

O presente laudo de avaliação foi elaborado pela realidade do mercado atual, ou seja, pela lei da Oferta e Procura.

Após os levantamentos e análises que se fizeram necessárias avaliamos o imóvel para valor em:

VALOR PARA COMPRA / VENDA R\$ 35.500.000,00
(Trinta e cinco milhões e quinhentos mil reais)

VALOR PARA LOCAÇÃO R\$ 260.000,00
(Duzentos e sessenta mil reais)

São Paulo, 21 de Dezembro de 2020.



ARQ. ANA MARIA F. COOKE
CAU: A40301-6



ENG. ROSANGELA C. F. COOKE
CREA: 060046959-2

ANEXO A
Compra e Venda



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

Anexo AI - Dados Amostrais

D...		Endereço	C...	B...	Informante	Telefone do inf...	Área constru...	Padrão	FOC	Localiza...	Valor Unitá...
1	☑	Avenida Amazonas, nº 1515 - Barro Preto - Belo Hori...			Araújo Promoções ...	(31) 3225-5911	2.621,00	4,366	0,918	2	4.017,55
2	☑	Rua Timbirás, esquina com a Rua Araguaari - Barro P...			Ariane Imóveis	(31) 3219-3200	953,00	4,547	0,902	1	4.249,74
3	☑	Rua Itajubá, esquina com a Rua Salinas - Floresta - B...			Inova Plataforma d...	(31) 3889-4765	251,00	4,547	0,918	1	4.840,64
4	☑	Avenida Uberaba, nº 295 - Barro Preto - Belo Horizont...			Cornêa & Castilho L...	(31) 99616-1702	6.650,00	4,745	0,862	1	3.654,14
5	☑	Avenida Flávio dos Santos, nº 404 - Floresta - Belo H...			Alameda Imóveis	(31) 99650-2366	690,00	3,883	0,963	1	2.688,26
6	☑	Av. N.S de Fátima, esq.com a Rua Piratininga-Carlos ...			Dominus Imóveis	(31) 3223-5522	970,00	3,883	1,000	1	2.672,16
7	☑	Praça das Constelações, esq.com a Rua Halley-Sant...			Lar Imóveis	(31) 3335-2000	950,00	4,745	0,858	1	4.263,16
8	☑	Rua Juiz de Fora, nº 96 - Barro Preto - Belo Horizonte ...			Sempre Imóveis	(31) 3291-2860	730,00	4,547	0,918	1	3.328,77
9	☑	Rua Cristina, nº 64, esq. Com a Rua da Harmonia-An...			Dominus Imóveis	(31) 3223-5522	2.187,00	4,745	0,820	1	4.444,44
10	☑	Rua Sergipe, nº 1492 - Savassi - Belo Horizonte / MG			Inovar Imóveis	(31) 2531-7705	5.862,00	5,273	0,902	1	4.836,23
11	☑	Avenida Barão Homem de Melo, nº 2785 - Estoril - Bel...			Atlântica Imóveis	(31) 3212-1023	1.000,00	4,745	0,928	1	4.050,00
12	☑	Rua dos Guaranis, nº 169 - Centro - Belo Horizonte - ...			Aleixo Imóveis	(31) 98853-5761	2.333,00	3,742	0,902	2	3.645,52
13	☑	Avenida Silva Lobo, 295 - Calafate - Belo Horizonte - ...			Ariane Imóveis	(31) 3219-3200	300,00	4,330	0,858	1	3.240,00
14	☑	Rua Diamantina, nº 770 - Lagoinha - Belo Horizonte - ...			Atenas Engenharia	(31) 3225-1000	2.728,00	5,009	0,820	1	5.641,47
15	☑	Rua Tomé de Souza, nº 669 - Savassi - Belo Horizont...			Ademir Moreira Ne...	(31) 3274-8122	4.870,00	5,520	0,820	1	4.989,73
16	☑	Avenida Brasil, nº 1912 - Santa Efigênia - Belo Horizó...			CCI Minas Imóveis	(31) 4103-2249	1.233,00	5,009	0,820	1	5.847,37
17	☑	Rua Domingos Vieira, nº 120 - Santa Efigênia - Belo H...			Ativa Imóveis	(31) 3324-5907	4.500,00	4,745	0,820	2	4.500,00
18	☑	Rua Euclásio, nº 525 - Santa Efigênia - Belo Horizonte...			Guerra Nunes Imóv...	(31) 3274-9993	860,00	5,009	0,820	1	4.426,74
19	☑	Rua Menotti Mucelli, 580 - Glalijá - Belo Horizonte - MG			Sempre Imóveis	(31) 3291-2860	9.450,00	3,883	0,820	1	2.142,86
20	☑	Avenida Amazonas, nº 2095 - Santo Agostinho - Belo ...			Ativa Imóveis	(31) 3324-5907	1.644,00	4,745	0,820	2	6.651,46



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
 Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
 compassavaliacoes.com.br

Anexo All - Modelo de Regressão**Modelo:**

CEF Belo Horizonte

Data de Referência:

quarta-feira, 18 de novembro de 2020

Informações Complementares:**Dados para a projeção de valores:**

- Área construída = 7.572,00
- PAdrão = 4,745
- Localização = 2

- Endereço =
- Complemento =
- Bairro =
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (11,14%) = 4.165,87
- Médio = 4.688,12
- Máximo (12,54%) = 5.275,84

- Valor Total
- Mínimo = 31.543.930,45
- Médio = 35.498.429,21
- Máximo = 39.948.682,95

- Intervalo Predição
- Mínimo = 28.814.141,12
- Máximo = 43.733.334,66
- Mínimo (18,83%) = 3.805,35
- Máximo (23,20%) = 5.775,66

- Campo de Arbitrio
- RL Mínimo = 3.984,90
- RL Máximo = 5.391,34

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- CEF Belo Horizonte

2) **Data de referência:**

- quarta-feira, 18 de novembro de 2020

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	20

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9065840 / 0,8712059
Coefficiente de determinação:	0,8218945
Fisher - Snedecor:	24,61
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	60%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1,222	3	0,407	24,611
Não Explicada	0,265	16	0,017	
Total	1,486	19		

1) **Equação de regressão:**

$\ln(\text{Valor Unitário}) = +10,28704457 - 3,120180762E-005 * \text{Área construída} - 10,18919582 / \text{PAdrão} + 0,2829502148 * \text{Localização}$

• **Função estimativa (moda):**

$\text{Valor Unitário} = +28868,32873 * e^{(-3,120180762E-005 * \text{Área construída})} * e^{(-10,18919582 / \text{PAdrão})} * e^{(+0,2829502148 * \text{Localização})}$

• **Função estimativa (mediana):**

$\text{Valor Unitário} = +29349,90458 * e^{(-3,120180762E-005 * \text{Área construída})} * e^{(-10,18919582 / \text{PAdrão})} * e^{(+0,2829502148 * \text{Localização})}$

• **Função estimativa (média):**

$\text{Valor Unitário} = +29593,69677 * e^{(-3,120180762E-005 * \text{Área construída})} * e^{(-10,18919582 / \text{PAdrão})} * e^{(+0,2829502148 * \text{Localização})}$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área construída	x	-2,62	1,86
PAdrão	1/x	-8,05	0,01
Localização	x	3,84	0,14
Valor Unitário	ln(y)	37,06	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área construída	Isoladas	Influência
PAdrão	-0,05	0,51
Localização	0,05	0,42
Valor Unitário	-0,22	0,55

Correlações parciais para PAdrão	Isoladas	Influência
Localização	0,21	0,69
Valor Unitário	-0,77	0,90

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Valor Unitário	0,22	0,69

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

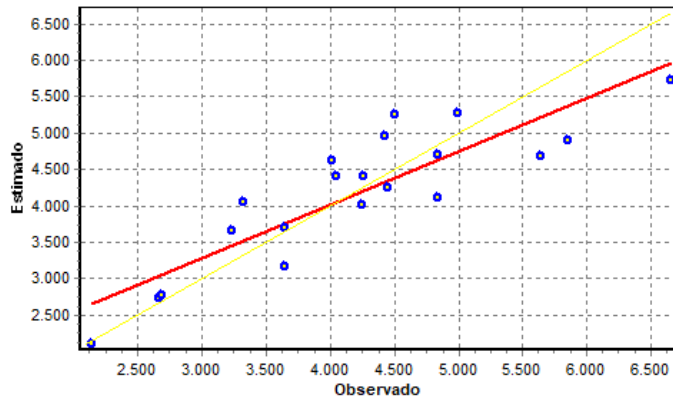
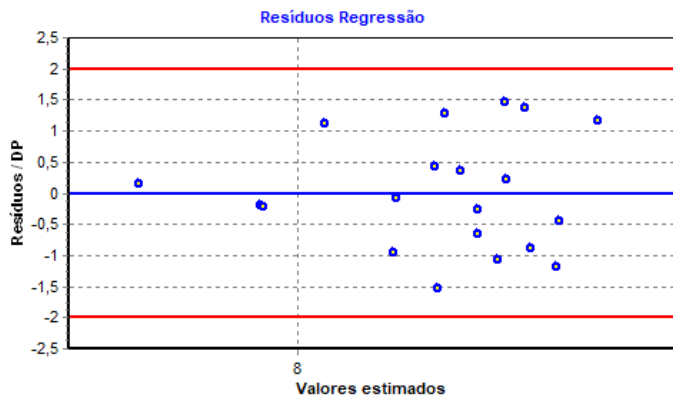


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



ANEXO B
Locação



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

Anexo BI - Dados Amostrais

D...		Endereço	C... B...	Informante	Telefone do info...	Área Constr...	Padrão	Localizaç...	Valor Unitário
1	✓	Rua Marechal Deodoro, ao lado nº 283 - Floresta - Bel...		Célio Imóveis	(31) 3222-3464 ...	800,00	4,330	1	23,25
2	✓	Rua Rio de Janeiro, nº 1005 - Centro - Belo Horizonte - ...		Ademir Moreira Neg...	(31) 3274-8122	4.680,00	4,158	1	14,77
3	✓	Avenida do Contorno, nº 7777 - Barro Preto - Belo Hori...		Sr. Alexandre Reis P...	(31) 99981-4418	1.785,00	6,371	2	65,55
4	✓	Rua Paulo Freire de Araújo, nº 253 - Estoril - Belo Hori...		Colmeia Locações	(31) 3337-3159	865,00	4,336	1	23,41
5	✓	Avenida Amazonas, nº 2095 - Centro - Belo Horizonte ...		Ativa Imóveis	(31) 3324-5907	1.644,00	4,366	2	36,00
6	✓	Rua Gonçalves Dias, nº 1788 - Lourdes - Belo Horizont...		Ademir Moreira Neg...	(31) 3274-8122	2.730,00	4,336	1	24,73
7	✓	Rua Maranhão, nº 622 - Santa Efigênia - Belo Horizont...		Del Reis Imóveis	(31) 3225-4787	502,00	4,014	1	17,03
8	✓	Rua Dória nº 43 - Prado - Belo Horizonte - MG		Sr. Alexandre Reis P...	(31) 99981-4418	1.500,00	4,014	1	18,00
9	✓	Rua Tupis, 1100 - (Esquina com a Av. Bias Fortes) - Ce...		Sr. Alexandre Reis P...	(31) 99981-4418	500,00	4,014	1	14,40
10	✓	Rua Alvares Maciel, nº 356 - Santa Efigênia - Belo Hori...		Ademir Moreira Neg...	(31) 3274-8122	880,00	4,158	1	20,45
11	✓	Avenida Baixo Hornem de Melo, nº 3296 - Estoril - Bel...		Via Nobre Imóveis	(31) 3377-2020	1.505,00	4,158	2	26,91
12	✓	Rua Domingos Vieira, nº 120 - Santa Efigênia - Belo H...		Ativa Imóveis	(31) 3324-5907	4.500,00	4,745	1	30,00
13	✓	Avenida do Contorno, nº 9903 - Santa Efigênia - Belo H...		Ademir Moreira Neg...	(31) 3274-8122	1.088,07	4,158	2	23,16
14	✓	Rua Carangola, nº 44 - Santo Antonio - Belo Horizonte ...		Sra. Patricia - Casa ...	(31) 3285-3005	1.600,00	4,745	2	39,38
15	✓	Avenida Getúlio Vargas, 1451 - Savassi - Belo Horizont...		Sr. Moisés - Carlos A.	(31) 3274-2299	1.350,00	4,014	2	26,67
16	✓	Avenida Amazonas, nº 1515 - Barro Preto - Belo Horiz...		Araújo Promoções e ...	(31) 3225-6911	2.621,00	4,745	1	23,35
17	✓	Avenida Uberaba, nº 293 - Barro Preto - Belo Horizonta...		Corêo & Castilho Im...	(31) 99616-1762	6.950,00	4,745	1	21,66
18	✓	Avenida Francisco Sá, nº 593 - Prado - Belo Horizonte ...		Conquista Imóveis BH	(31) 3512-3524	612,00	4,547	2	38,24
19	✓	Rua Uberaba - alt. 485 - Barro Preto - Belo Horizonte - ...		Borges e Camelo Im...	(31) 3337-8837	7.450,00	4,573	1	14,62

Anexo BII - Modelo de Regressão

Modelo:

BH LOcação

Data de Referência:

quarta-feira, 18 de novembro de 2020

Informações Complementares:**Dados para a projeção de valores:**

- Área Construída = 7.572,00
- Padrão = 4,745
- Localização = 2

- Endereço =
- Complemento =
- Bairro =
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (9,00%) = 31,23
- Médio = 34,32
- Máximo (9,00%) = 37,41

- Valor Total
- Mínimo = 236.508,83
- Médio = 259.900,93
- Máximo = 283.293,03

- Intervalo Predição
- Mínimo = 216.652,63
- Máximo = 303.149,23
- Mínimo (16,64%) = 28,61
- Máximo (16,64%) = 40,04

- Campo de Arbitrio
- RL Mínimo = 29,18
- RL Máximo = 39,47

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- BH LOcação

2) **Data de referência:**

- quarta-feira, 18 de novembro de 2020

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	19
Dados utilizados no modelo:	19

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9625996 / 0,9625996
Coefficiente de determinação:	0,9265981
Fisher - Snedecor:	63,12
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	63%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2430,133	3	810,044	63,118
Não Explicada	192,507	15	12,834	
Total	2622,640	18		

1) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

Valor Unitario = -94,71040836 -3,130897775 * ln (Área Construída) +87,34160328 * ln (Padrão) +10,50066911 * Localização

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Construída	ln(x)	-2,80	1,35
Padrão	ln(x)	9,93	0,01
Localização	x	5,71	0,01
Valor Unitario	y	-7,71	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área Construída	Isoladas	Influência
Padrão	0,33	0,66
Localização	-0,20	0,35
Valor Unitario	-0,04	0,59

Correlações parciais para Padrão	Isoladas	Influência
Localização	0,24	0,70
Valor Unitario	0,81	0,93

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Valor Unitario	0,66	0,83

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per se e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

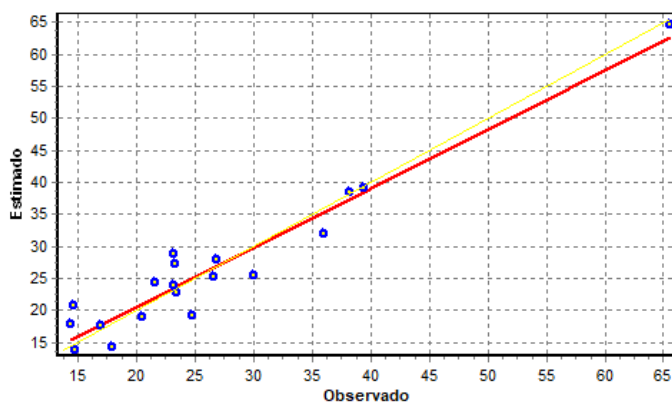
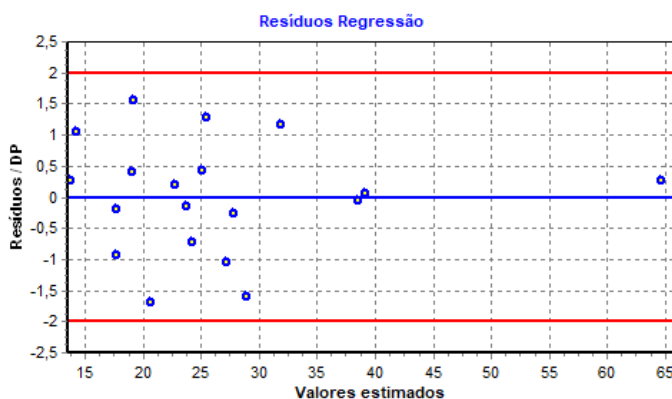


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



ANEXO C
Relatório Fotográfico



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

ACESSO PORTARIA 2



NUMERAÇÃO



FACHADA

FACHADA



ACESSO PORTARIA 1

LOGRADOURO



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

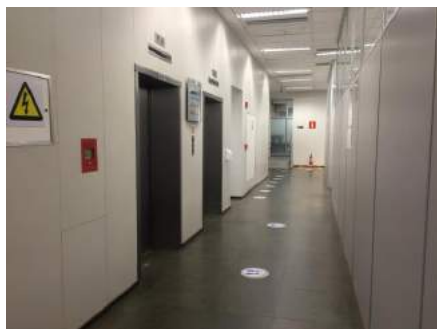
LOGRADOURO



FACHADA



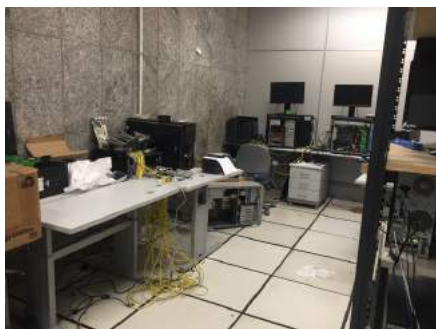
TÉRREO – FOTOS INTERNAS



TÉRREO – FOTOS INTERNAS



TÉRREO – FOTOS INTERNAS

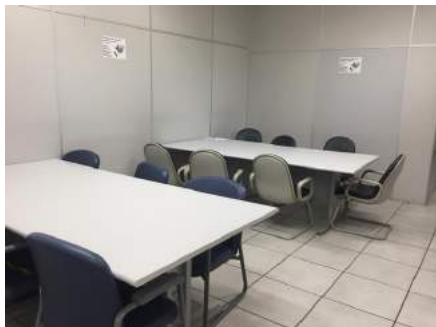


TÉRREO – FOTOS INTERNAS



TÉRREO – FOTOS INTERNAS**TÉRREO – FOTOS INTERNAS****TÉRREO – FOTOS INTERNAS****TÉRREO – FOTOS INTERNAS****1º PAV – CAIXA DE ESCADAS****1º PAV – FOTOS INTERNAS**

1º PAV – FOTOS INTERNAS



1º PAV – COPA



1º PAV. - SANITÁRIO



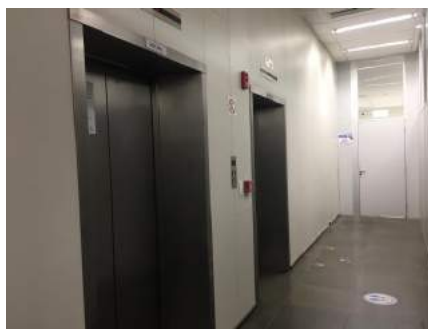
1º PAV – FOTOS INTERNAS

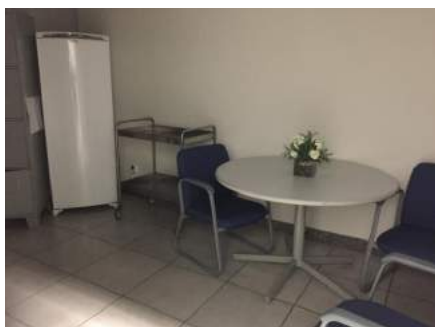


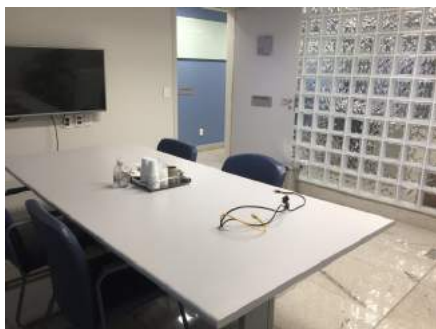
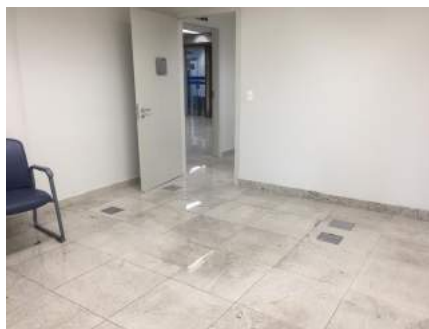
1º PAV – SALA DE AR CONDICIONADO



1º PAV – ELEVADORES



1º PAV – SALÃO**1º PAV – SALÃO****1º PAV – COPA****1º PAV – ARQUIVO****1º PAV – SANITÁRIOS****2º PAV – SALÃO**

2º PAV – FOTOS INTERNAS**2º PAV – FOTOS INTERNAS****2º PAV – FOTOS INTERNAS****2º PAV – COPA****2º PAV – ÁREA DESCOBERTA****2º PAV – ÁREA DESCOBERTA**

2º PAV – FOTOS INTERNAS



2º PAV – SALA DE REUNIÃO



2º PAV – SANITÁRIOS



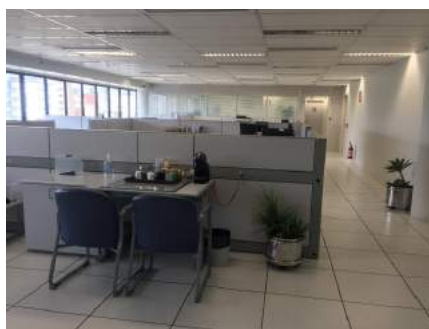
2º PAV – COPA

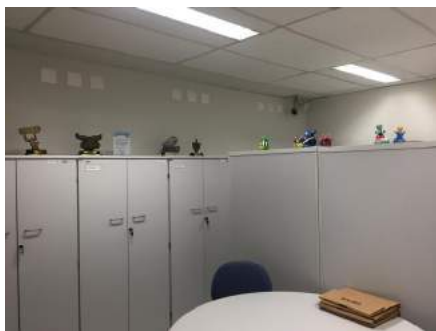


3º PAV – ARQUIVO



3º PAV – FOTOS INTERNAS



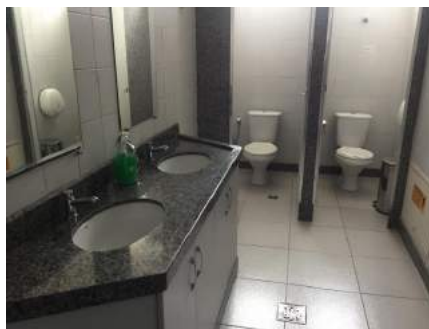
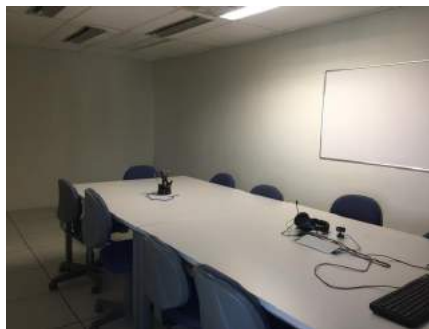
3º PAV – SALA DE REUNIÃO**3º PAV – FOTOS INTERNAS****3º PAV – FOTOS INTERNAS****3º PAV – SANITÁRIO****4º PAV – FOTOS INTERNAS****4º PAV – FOTOS INTERNAS**

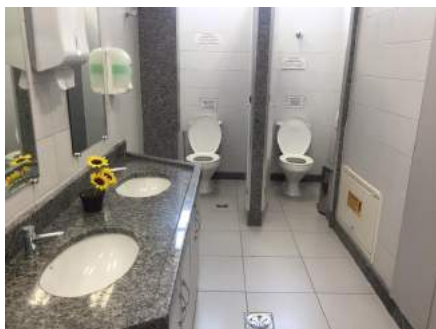
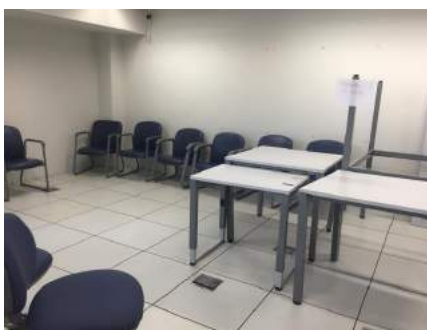
Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

4º PAV – FOTOS INTERNAS**4º PAV – COPA****4º PAV – SANITÁRIO****5º PAV – FOTOS INTERNAS****5º PAV – FOTOS INTERNAS****5º PAV – FOTOS INTERNAS**

5º PAV – COPA**5º PAV – SANITÁRIO****6º PAV – FOTOS INTERNAS****6º PAV – FOTOS INTERNAS****6º PAV – FOTOS INTERNAS****6º PAV – SALA DE REUNIÃO**

6º PAV – FOTOS INTERNAS**6º PAV – COPA****6º PAV – SANITÁRIO****7º PAV – FOTOS INTERNAS****7º PAV – FOTOS INTERNAS****7º PAV – FOTOS INTERNAS**

7º PAV – COPA



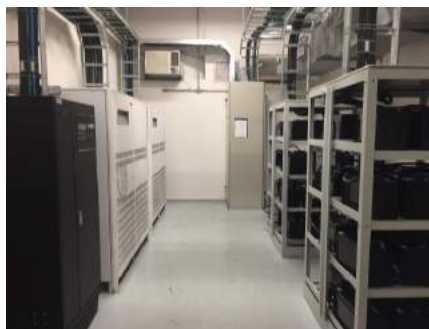
7º PAV – SANITÁRIO



SUBSOLO – FOTOS INTERNAS



SUBSOLO – FOTOS INTERNAS



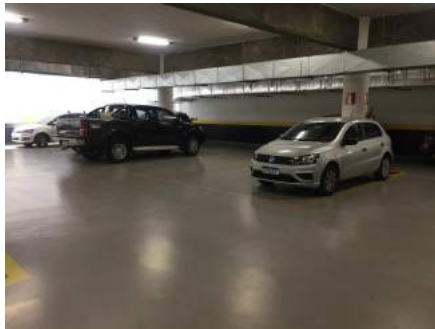
SUBSOLO – FOTOS INTERNAS



SUBSOLO – FOTOS INTERNAS



SUBSOLO – FOTOS INTERNAS



SUBSOLO – FOTOS INTERNAS



SUBSOLO – ELEVADORES



SUBSOLO – RAMPA DE ACESSO





ANEXO D
Compass Avaliações Imobiliárias



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

A *Compass Avaliações Imobiliárias* está presente no mercado de Avaliação de Imóveis há mais de 10 anos, prestando serviços para diversas Instituições Financeiras, Escritórios de Advocacia, Gestoras e Administradoras de Fundos de Investimentos.

Estamos homologados como prestadores de serviços no Banco Itaú Unibanco, auxiliando diversas áreas internas e concentrando nossas atividades em avaliações para Operações de Garantia sejam para o Banco Comercial como também para o Itaú BBA.

Atuamos também prestando serviços para empresas de renome no mercado financeiro, tais como a Vórtx DTVM, a BRL Trust, a FRAM Capital, a GDC DTVM, o Banco Fator e o BTG Pactual.

Assessoramos, através de consultoria imobiliária, as empresas Match Point Real Estate Matching e JK Capital e atendemos também diversos Escritórios de Advocacia destacando-se o Duarte Garcia, o Mustacchi Advogados e Mello e o Rached Advogados.

Possuimos diversos trabalhos e laudos auditados e validados pela KPMG, PWC e Ernst & Young.

Utilizamos de diversas metodologias para execução dos trabalhos, destacando como principais o Método da Renda, a Inferência Estatística e o Método Involutivo com implantação e modelo do produto.

Realizamos recentemente trabalhos relevantes neste mercado, tais como:

- Avaliações de Imóveis de Grande Porte (Shoppings, Hotéis, Supermercados, Galpões e Fazendas);
- Validação de Laudos de Avaliação de Terceiros;
- Análise de Carteira de Fundos de Investimentos Imobiliários;
- Estudos de Viabilidade; e
- Acompanhamento e Fiscalização de Obras.



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
 Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
 compassavaliacoes.com.br

SUMAÚMA PARK SHOPPING



LOCAL:
Manaus / AM
Zona Norte, bairro Cidade Nova

ÁREA:
Área construída: 137.703,37 m²
130 lojas (9 âncoras)

CLIENTE:
VX VI – FII (SUMAÚMA)

METODOLOGIA:
Método Evolutivo (2018) e Fluxo de Caixa Descontado (2019) – ambos auditados pela E&Y

FINALIDADE DO LAUDO:
Laudos de acordo com as exigências da ICVM 472 – Anexo XII



HOTEL MABU BUSINESS



LOCAL:
Curitiba / PR

ÁREA:
Área construída: 4.186,48 m²
148 aptos, sendo 45 aptos na Torre Royal e 103 na Torre Premium

CLIENTE:
HOTÉIS & RESORTS

METODOLOGIA:
Método comparativo direto de dados de mercado + evolutivo

FINALIDADE DO LAUDO:
Determinação do valor de mercado para compra e venda e liquidação forçada do imóvel para alienação.



TERRENO PARA BUILT TO SUIT



LOCAL:
Paraíso – São Paulo / SP

ÁREA:
Área do terreno: 1.110,60 m²

CLIENTE:
BRL TRUST INVESTIMENTOS

METODOLOGIA:
Método comparativo direto de dados de mercado

FINALIDADE DO LAUDO:
Determinação do valor de mercado do terreno para compra e venda para internalização em FII.



LAUDOS PARA FII: RCFA E SABUGAL

RCFA11: R\$ 18,94 M de patrimônio líquido. É um FII do tipo "Tijolo: Desenvolvimento", com muitos aptos no RJ, hoje tem 11.678.533 cotas e 1.353 cotistas.



SABUGAL: R\$ 8,3 M de patrimônio líquido. Vende ativos imobiliários em SP oriundos do não pagamento pela PDG da renda devida do DDM FII. Os recursos serão distribuídos aos cotistas até a liquidação do fundo. Duração indeterminada.



CLIENTE:
FRAM CAPITAL

FEEDBACK DO CLIENTE:
"Aho, boa tarde!
Perfeito, ficou muito bom.
Muito obrigado."
Gustavo Friozi Tonetti
gtonetti@framicapitaldvm.com

Rentabilidade de 2008 a 2019 - 179,53%

Os laudos de avaliação dos imóveis foram realizados conforme Norma da ABNT e NBR vigentes e de acordo com as exigências da ICVM 472 – Anexo XII



SHOPPING IGUATEMI CAMPINAS



LOCAL:
Campinas / SP

ÁREA:
Área do terreno: 130.000 m²
Área de Construção: 228.000,00 m²
382 lojas (9 âncoras) e 4.703 vagas

CLIENTE: **OPERAÇÃO:** Garantia de Operações

METODOLOGIA:
Método comparativo direto de dados de mercado / evolutivo

FINALIDADE DO LAUDO:
Determinação do valor de mercado para compra e venda e liquidação forçada do imóvel.



MÉTODO INVOLUTIVO COM IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTO ESTUDO DE MASSA

Análises de mercado que resultam em projetos com implantação e estudo 3D, sempre alinhado com outra metodologia.

CLIENTES:



Estudo de Massa para incorporação na Av. Rebouças, em São Paulo

Laudo Involutivo de Agência Bancária na Rua Visconde de Pirajá em Ipanema, no Rio de Janeiro.

Laudo Involutivo de galpões no bairro do Brás, em São Paulo

Estudo de Massa para incorporação de empreendimentos em Recife



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ENDEREÇO	RUA BARÃO DE MELGAÇO, Nº 3.465 – EDIFÍCIO SEDE MATO GROSSO – CENTRO NORTE – CUIABÁ / MT
FOTO PRINCIPAL	
OBJETIVO	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA E LOCAÇÃO DO IMÓVEL
VALOR PARA COMPRA / VENDA MÉDIO MÍNIMO MÁXIMO	R\$ 16.000.000,00 (Dezesseis milhões de reais) R\$ 14.500.000,00 (Catorze milhões e quinhentos mil reais) R\$ 18.000.000,00 (Dezoito milhões de reais)
VALOR PARA LOCAÇÃO MÉDIO MÍNIMO MÁXIMO	R\$ 126.000,00 (Cento e vinte seis mil reais) R\$ 110.000,00 (Cento e dez mil reais) R\$ 144.500,00 (Cento e quarenta e quatro mil e quinhentos reais)
METODOLOGIA TRAT. DOS DADOS	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO TRATAMENTO POR INFERENCIA ESTATÍSTICA
COMPRA E VENDA FUNDAMENTAÇÃO PRECISÃO	GRAU III GRAU III
LOCAÇÃO FUNDAMENTAÇÃO PRECISÃO	GRAU III GRAU III
SOLICITANTES	CAIXA ECONOMICA FEDERAL FII CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS
LOCAL E DATA	SÃO PAULO, 21 DE DEZEMBRO DE 2020.

ÍNDICE

1 - Imóvel

2 - Objetivo

3 - Interessado

4 - Proprietário

5 - Observações Preliminares e Premissas

6 - Características da Região

7 - Características do Imóvel

8 - Áreas utilizadas para cálculo

9 - Considerações sobre o mercado atual

10 - Metodologia e Procedimentos

11 - Especificação da Avaliação – Graus de Fundamentação e Precisão

12 - Avaliação - Determinação do Valor do Imóvel

13 - Conclusão

Anexos

Anexo A - Compra e Venda

Anexo AI - Dados Amostrais

Anexo AII - Modelo de Regressão

Anexo AIII - Croqui

Anexo B - Locação

Anexo BI - Dados Amostrais

Anexo BII - Modelo de Regressão

Anexo BIII - Croqui

Anexo C - Relatório Fotográfico

Anexo D - Compass Avaliações Imobiliárias

1 - IMÓVEL

Trata-se de edificação comercial composta por 06 pavimentos, localizada na Rua Barão De Melgaço, Nº 3.465, no bairro Centro Norte do município de Cuiabá / MT.

2 - OBJETIVO

O objetivo do trabalho é a determinação do Valor de Mercado para Compra e Venda e Locação do Imóvel.

3 - INTERESSADOS

CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CNPJ nº 00.360.305/0001-04
FII CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS - CNPJ nº 38.658.984/0001-75 –
ADMINISTRADO POR VÓRTX DTVM – CNPJ nº 22.610.500/0001-88

4 - PROPRIETÁRIO

CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CNPJ nº 00.360.305/0001-04

5 - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES E PREMISSAS

A avaliação em tela está fundamentada em Normas Técnicas, ABNT, 14653 Parte 1 (Procedimentos Gerais) e 14653-2 (Imóveis Urbanos) e na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP -2011 e baseia-se:

- Em elementos constatados in loco, quando realizada vistoria do imóvel em 11/2020;
- Em IPTU 2020; e
- Em informações obtidas junto aos agentes do mercado imobiliário local.

Para a presente avaliação consideramos que o imóvel se encontra regularizado, livre desembaraçado de quaisquer ônus e em condições de ser imediatamente comercializado sendo que as informações obtidas foram analisadas e aceitas como de boa-fé.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé. Adicionalmente, a Solicitante entende que qualquer omissão ou falta de informação podem impactar e afetar o resultado dos trabalhos e, conseqüentemente, a análise realizada apresentada neste laudo.

O relatório foi elaborado com base em dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores de imóveis, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados além de outros, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de boa-fé.

Este laudo e as conclusões aqui apresentadas referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à Compass Avaliações Imobiliárias pelos Solicitantes e se destina única e exclusivamente para os fins contratados. Portanto, tanto nossas recomendações como o laudo não poderão ser utilizados para outro propósito que não os mencionados aqui.

Este laudo não deve ser apresentado ou utilizado em partes ou excertos separados. A Compass Avaliações Imobiliárias não se responsabiliza por qualquer citação, apresentação ou referência ao relatório sem o seu prévio conhecimento e consentimento.

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

A Compass Avaliações Imobiliárias não possui ou mantém qualquer relação de trabalho ou de subordinação com aos Solicitantes do trabalho e não possui nenhuma cota no respectivo Fundo Imobiliário.

Declaramos que o presente Laudo de Avaliação foi realizado em consonância com o Anexo 12 da ICVM 472.

6 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

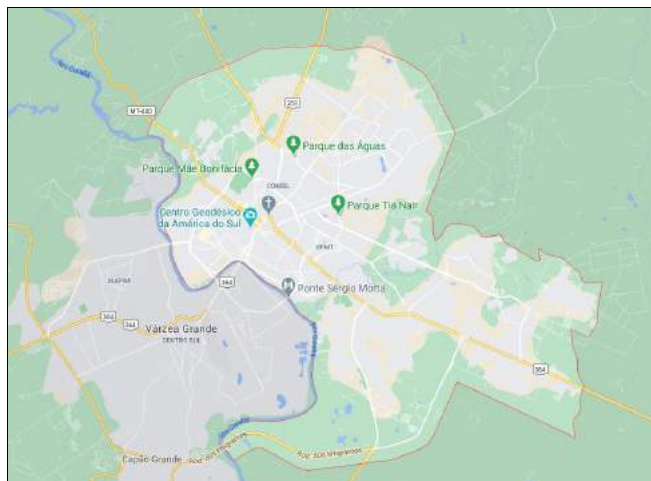
Cuiabá / MT

Cuiabá é um município brasileiro, capital do estado de Mato Grosso, Região Centro-Oeste do país. Fundado em 1719 por Pascoal Moreira Cabral e descoberto por Miguel Sutil, ambos bandeirantes nascidos na cidade de Sorocaba-SP, ficou praticamente estagnada desde o fim das jazidas de ouro até o início do século XX. Desde então, apresentou um crescimento populacional acima da média nacional, atingindo seu auge nas décadas de 1970 e 1980.

Nos últimos 15 anos, o crescimento diminuiu, acompanhando a queda que ocorreu na maior parte do país. Hoje, além das funções político-administrativas, é o principal polo industrial, comercial e de serviços do estado. É conhecida como "cidade verde", por causa da grande arborização. Situa-se na margem esquerda do rio de mesmo nome e forma uma conurbação com o seu município vizinho, Várzea Grande.

Segundo estimativas de 2019 feitas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, a população de Cuiabá é de 612.547 habitantes, enquanto que a população da conurbação é de 927.362; já sua região metropolitana possui 1.041.307 habitantes; sua mesorregião possui 1.105.132 habitantes, o que faz de Cuiabá uma pequena metrópole no centro da América do Sul.

A economia de Cuiabá, hoje, está concentrada no comércio e na indústria. No comércio, a representatividade é varejista, constituída por casas de gêneros alimentícios, vestuário, eletrodomésticos, de objetos e artigos diversos. O setor industrial é representado, basicamente, pela agroindústria. Muitas indústrias, principalmente aquelas que devem ser mantidas longe das áreas populosas, estão instaladas no Distrito Industrial de Cuiabá, criado em 1978. Na agricultura, cultivam-se lavouras de subsistência e hortifrutigranjeiros.



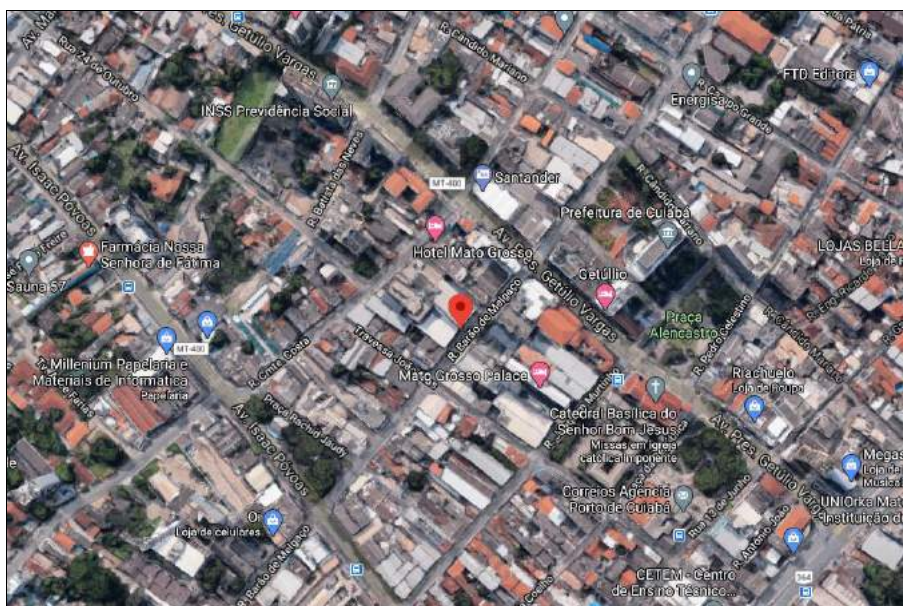
7 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

7.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado no bairro Centro Norte, na zona central de Cuiabá, com predominância de imóveis de padrão médio.

O local é dotado de toda infraestrutura urbana básica e tem característica mista, residencial e comercial. A região possui vasto comércio varejista, local que conta com boa infraestrutura pública, fluxo médio de pedestres e veículos atraídos por uma área de serviços diversos que supre as necessidades dos seus habitantes.

O acesso ao imóvel é feito pela via composta por 02 pistas de rolamento, com pavimentação asfáltica e mão única de direção.



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
 Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
 compassavaliacoes.com.br

7.2 - DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO DO IMÓVEL E ACABAMENTOS

Trata-se de prédio comercial, com frente para 02 ruas (Rua Barão de Melgaço e Rua Comandante Costa), composto por 06 pavimentos onde funciona a Agência do Banco Caixa Econômica Federal e um anexo administrativo.

Conforme consta no IPTU 2020 apresentado, as áreas do imóvel são:

Área de Terreno: 1.994,00 m².

Área Construída: 5.570,00 m².

Os 06 pavimentos possuem as seguintes dependências internas:

Térreo (agência): Hall, 20 caixas eletrônicas, 8 terminais de autoatendimento, sala de abastecimento, 2 wc social (feminino e masculino), tesouraria, sala de arquivo, sala técnica, almoxarifado, sanitário.

1º Pavimento (agência): Depósito, 2 sanitários (feminino e masculino), copa, hall de circulação, 03 salas com divisas de gesso onde funcionam gerencias.

1º Pavimento (anexo): Recepção, 02 salas para serviços internos, 01 sala de reunião, refeitório, 03 sanitários (masculino e feminino), depósito, cozinha, hall de circulação e despensa.

2º Pavimento (anexo): Hall de circulação, sala de arquivo, sala de reunião, copa, 02 casas de máquinas, sala técnica, 04 banheiros, 02 refeitórios e 04 salas e depósito.

3º Pavimento (anexo): 02 sanitários, copa, refeitório, recepção, 02 casas das máquinas, 02 salas sendo uma dividida (sala de reunião, gerência e atendimento ao público) e depósito.

4º Pavimento (anexo): 02 sanitários, copa, depósito, refeitório, 02 casas de máquinas, sala técnica e 02 salas.

5º Pavimento (anexo): 02 casas de máquinas, 01 refeitório, copa, depósito, auditório, 03 salas e sala técnica.

Área Externa: 8 vagas de garagem para funcionários.

Os materiais de acabamento predominantes são:

- **Pisos:** granito e porcelanato nas áreas públicas e cerâmico nas áreas frias;

- **Paredes:** látex nas áreas públicas e azulejos nas áreas frias;

- **Forros:** placas de isopor com luminárias embutidas e laje nas áreas frias;

- **Esquadrias:** ferro.

O imóvel possui sistema de ar condicionado central com máquinas de refrigeração instaladas em cada andar. Possui também 03 elevadores, sendo 02 que atendem todos os pavimentos do prédio anexo e 01 elevador para PNE na entrada da agência.

Características do Imóvel:

Idade Aparente	15 anos
Estado de Conservação	Bom estado
Vida Útil Remanescente	45 anos
Padrão Construtivo	Médio Alto
Ocupação	CAIXA
Encargos de Manutenção e Conservação	R\$ 3.880.000,00

8 - ÁREAS UTILIZADAS PARA CÁLCULO

A área utilizada para cálculo foi retirada do IPTU 2020 apresentado:

Documento	Área Construída
IPTU 2020	5.570,00 m ²

9 - CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO ATUAL

O mercado para Compra/Venda e Locação de imóveis com as características do avaliando, encontram-se atualmente com média/baixa liquidez devido ao porte e valor agregado do mesmo, sendo o público alvo investidores que visam obter renda com a locação do imóvel.

10 - METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS PARA COMPRA / VENDA E LOCAÇÃO

Para o estudo em questão, entre os métodos de avaliação de imóveis, o COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO é, sem dúvida, o mais empregado e o que apresenta melhores resultados.

O trabalho foi baseado nas normas da ABNT 14653 Parte 1 (Procedimentos Gerais) e 14653-2 (Imóveis Urbanos).

Na realidade qualquer processo de avaliação lança mão desse método, seja direta ou indiretamente, pois os dados de mercado serão ponderados e analisados. No processo direto utilizado, pesquisa-se o mercado de imóveis disponíveis ou que possam assemelhar-se ao objeto de avaliação, por meio de parâmetros, pois é certo que somente em raras ocasiões se é possível encontrar dados relativos aos imóveis que tenham exatamente as mesmas características.

Utilizou-se neste estudo o Tratamento Científico, com modelos de regressão, através do programa de estatística para avaliações (SISDEA).

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos elementos comparativos (ver tabela - Anexo I), relativos a ofertas efetivas de imóveis comerciais na cidade, no mês de novembro de 2020.

Após os tratamentos, homogeneizações e testes através de estatística inferencial, foi desenvolvido um modelo de regressão, onde as seguintes variáveis mostraram-se consistentes e significativas:

- ✓ **Área Construída:** variável independente quantitativa negativa, que informa a área privativa de cada elemento.
- ✓ **Localização/Acesso:** variável independente dicotômica positiva, que expressa a localização relacionada a facilidade de acesso através de vias principais (2) ou não (1).
- ✓ **Padrão:** variável independente Proxy positiva, que caracteriza o padrão construtivo de cada imóvel conforme Tabela do IBAPE.
- ✓ **Valor Unitário (R\$/m²):** variável dependente, representando o valor unitário de cada elemento, ou seja, a relação entre o valor total e sua respectiva área privativa.

O modelo inferencial que mostrou melhor ajuste aos pontos da amostra encontra-se detalhadamente apresentado no Anexo II.

11 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

COMPRA E VENDA

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Para o desenvolvimento deste trabalho, e de acordo com a Tabela 3 - Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores, da NBR 14653 - 2, e da Tabela 4 - Enquadramento dos Laudos segundo seu Grau de Fundamentação, a soma dos pontos exigidos atende o **Grau III**.

GRAU DE PRECISÃO

O Grau de Precisão de acordo com a Tabela 5 - < 30% GRAU III (ver cálculos Anexo II - Homogeneização), portanto atende o **Grau III** da Norma.

LOCAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Para o desenvolvimento deste trabalho, e de acordo com a Tabela 3 - Graus de Fundamentação no caso de utilização do Tratamento por Fatores, da NBR 14653 - 2, e da Tabela 4 - Enquadramento dos Laudos segundo seu Grau de Fundamentação, a soma dos pontos exigidos atende o **Grau II**.

GRAU DE PRECISÃO

O Grau de Precisão de acordo com a Tabela 5 - < 30% GRAU III (ver cálculos Anexo II - Homogeneização), portanto atende o **Grau III** da Norma.

12 - AVALIAÇÃO - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

12.1 - VALOR DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL

Valor Médio: R\$ 16.000.000,00
(Dezesseis milhões de reais)

Conforme cálculo com a utilização da Distribuição de Student, apresentado no Anexo A, o intervalo de confiança é de:

Valor Mínimo: R\$ 14.500.000,00 (Catorze milhões e quinhentos mil reais).

Valor Máximo: R\$ 18.000.000,00 (Dezoito milhões de reais).

12.2 - VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

Valor Médio: R\$ 126.000,00
(Cento e vinte e seis mil reais)

Conforme cálculo com a utilização da Distribuição de Student, apresentado no Anexo A, o intervalo de confiança é de:

Valor Mínimo: R\$ 110.000,00 (Cento e dez mil reais).

Valor Máximo: R\$ 144.500,00 (Cento e quarenta e quatro mil e quinhentos reais).

12.3 – ATRIBUIÇÃO DO VALOR DO TERRENO E VALOR DE CONSTRUÇÃO:

Conforme solicitação atribuímos abaixo o valor apartado de terreno e construção do imóvel avaliando.

VALOR DO TERRENO - 1.994,00 m²	VALOR DA CONSTRUÇÃO - 5.570,00 m²
R\$ 5.000.000,00	R\$ 11.000.000,00

13 - CONCLUSÃO

O presente laudo de avaliação foi elaborado pela realidade do mercado atual, ou seja, pela lei da Oferta e Procura.

Após os levantamentos e análises que se fizeram necessárias avaliamos o imóvel para valor em:

VALOR PARA COMPRA / VENDA R\$ 16.000.000,00
(Dezesseis milhões de reais)

VALOR PARA LOCAÇÃO R\$ 126.000,00
(Cento e vinte e seis mil reais)

São Paulo, 21 de Dezembro de 2020.



ARQ. ANA MARIA F. COOKE
CAU: A40301-6



ENG. ROSANGELA C. F. COOKE
CREA: 060046959-2

ANEXO A
Compra e Venda



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

Anexo AI - Dados Amostrais

D...		Endereço	C... B...	Informante	Telefone do inf...	Área const...	PAdião	FOC	Localizaç...	Valor Unitário
1	✓	Avenida General Melo, 2320 - Campo Velho - Cuiabá...		Cid Imóveis	(65) 3642-5000	600,00	3,378	0,820	1	2.137,50
2	✓	Rua Sargento Benedito Tectino da Costa, 35 - Jardim...		Nova House Imóveis	(65) 3365-7077	800,00	3,883	0,820	1	2.030,63
3	✓	Rua Desembargador José Barros do Vale, 65 - Duqu...		Style Brokers Negó...	(65) 3023-8060	800,00	3,753	0,820	1	2.164,22
4	✓	Rua Manoel Garcia Velho, 235- Bandeirantes - Cuiab...		Admetta Administr...	(65) 3621-1060	400,00	3,378	0,862	2	2.885,63
5	✓	Rua Saffra, 181 - Bosque da Saúde - Cuiabá / MT		Cleide Imóveis	(65) 3623-8660	315,00	4,014	0,963	1	3.257,14
6	✓	Avenida Prainha, 333 - Consil - Cuiabá / MT		BR House	(65) 3027-8500	515,00	3,753	0,820	1	2.158,25
7	✓	Avenida Isaac Pavoas x Rua Comandante Costa - Ce...		Cleide Imóveis	(65) 3623-8660	700,00	3,883	0,774	2	2.687,14
8	✓	Rua das Hortências, 26 Jardim Cuiabá - Cuiabá / MT		Imobi BR	(65) 98151-7835	300,00	3,883	0,902	1	2.223,00
9	✓	Avenida Archimedes Pereira Lima, 2500 - Santa Cruz...		Elaíne Lima Corretor...	(65) 99981-2818	680,00	3,753	0,902	1	2.451,84
10	✓	Avenida Miguel Sutil - Araão - Cuiabá / MT		Nova House Imóveis	(65) 3365-7077	850,00	3,378	0,774	1	1.569,12
11	✓	Avenida Gov. Dante Martins de Oliveira, 3023 - Jardi...		Nova House Imóveis	(65) 3365-7077	280,00	3,753	0,858	1	2.900,89
12	✓	Avenida Miguel Sutil - Bosque da Saúde - Cuiabá / MT		Baruc Douglas Bastos	(65) 99226-9226	600,00	3,753	0,820	1	2.137,50
13	✓	Rua Tenente-Coronel Juarez Lucas de Jesus, 55 - Ja...		Valdir Ferraz Correto...	(65) 99981-6922	302,00	4,547	0,858	1	4.529,80
14	✓	Rua Joaquim Mulinho, 789 - Centro Sul - Cuiabá / MT		Admetta Administr...	(65) 3621-1060	1.000,00	3,950	0,820	2	2.565,00
15	✓	Rua Comandante Costa, 710 - Centro Norte - Cuiabá ...		Style Brokers Negóci...	(65) 3023-8060	800,00	4,013	0,918	2	2.565,00
16	✓	Av. Tenente Coronel Duarte, 267 - Centro - Cuiabá / ...		Admetta Administr...	(65) 3621-1060	1.040,00	3,753	0,716	1	1.808,65
17	✓	R. Antônio Maria Coelho, 144 - Centro - Cuiabá / MT		Remax Concept	(65) 3057-7706	1.551,00	3,742	0,774	1	1.598,65
18	✓	Avenida Mal Deodoro, 1983 - Centro Sul - Cuiabá / MT		Cid Imóveis	(65) 3642-5000	2.700,00	2,313	0,753	1	1.900,00
19	✓	Avenida Historiador Rubens de Mendonça, 1000 - Ba...		IBR Imóveis e Empre...	(17) 99100-5773	11.100,00	5,009	0,820	1	4.621,62
20	✓	Av. Miguel Sutil, 690 - Jardim Paulista - Cuiabá / MT		Palazzo Imóveis Em...	(11) 3237-0828	3.000,00	5,520	0,963	1	5.130,00
21	✓	Av. Farnando Corrêa da Costa, 3355 - Bos Esperanç...		Rosa Imóveis	(65) 3314-4500	4.844,00	5,520	0,902	1	4.412,68

Anexo All - Modelo de Regressão**Modelo:**

CEF Cuiabá

Data de Referência:

quarta-feira, 18 de novembro de 2020

Informações Complementares:**Dados para a projeção de valores:**

- Área construída = 5.570,00
- PAdrão = 4,366
- Localização = 2

- Endereço =
- Complemento =
- Bairro =
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (10,49%) = 2.565,81
- Médio = 2.866,65
- Máximo (13,28%) = 3.247,40

- Valor Total
- Mínimo = 14.291.562,65
- Médio = 15.967.235,85
- Máximo = 18.088.043,05

- Intervalo Predição
- Mínimo = 13.022.244,01
- Máximo = 20.633.525,67
- Mínimo (18,44%) = 2.337,93
- Máximo (29,22%) = 3.704,40

- Campo de Arbitrio
- RL Mínimo = 2.436,65
- RL Máximo = 3.296,65

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- CEF Cuiabá

2) **Data de referência:**

- quarta-feira, 18 de novembro de 2020

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	21
Dados utilizados no modelo:	18

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9201096 / 0,9592436
Coefficiente de determinação:	0,8466017
Fisher - Snedecor:	25,76
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	94%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	25,755
Não Explicada	0,000	14	0,000	
Total	0,000	17		

1) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

1/Valor Unitário = +0,001358178522 -0,05762549282 / Área construída -0,0001864811837 * PAdrão -9,24083222E-005
* Localização

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área construída	1/x	-4,44	0,06
PAdrão	x	-8,63	0,01
Localização	x	-3,15	0,71
Valor Unitário	1/y	12,12	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área construída	Isoladas	Influência
PAdrão	-0,36	0,80
Localização	-0,11	0,58
Valor Unitário	-0,11	0,76

Correlações parciais para PAdrão	Isoladas	Influência
Localização	-0,17	0,66
Valor Unitário	-0,75	0,92

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Valor Unitário	-0,12	0,64

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

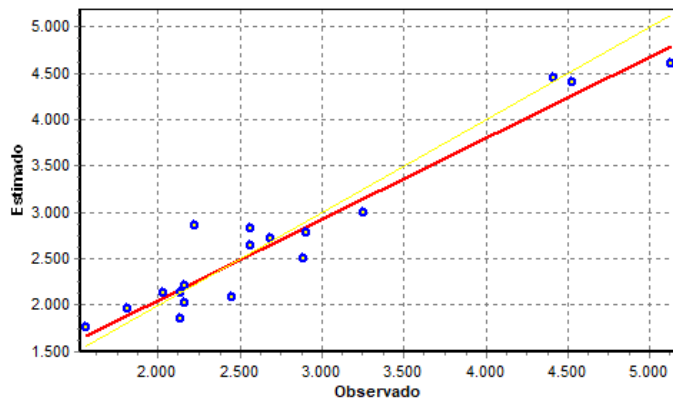
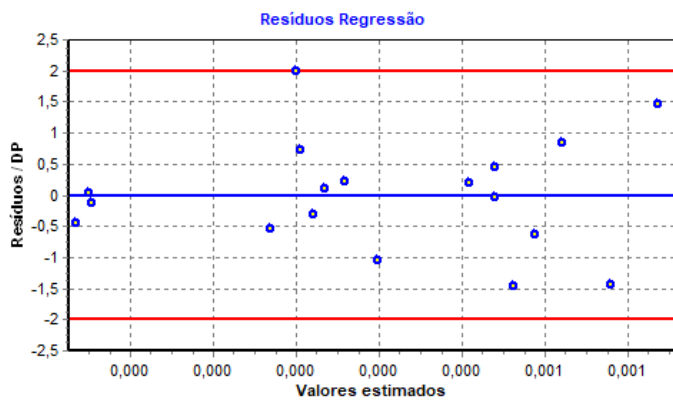


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Anexo AIII - Croqui



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

ANEXO B
Locação



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

Anexo BI - Dados Amostrais

D...		Endereço	C...	B...	Informante	Telefone do info...	Área Constru...	Padrão	Localização	Valor Unita...
1	✓	Avenida Miguel Sutil, 1385 - Dom Aquino - Cuiabá / MT			Joscy Caceres	(65) 99994-0054	700,00	3,566	1	13,89
2	✓	Rua Treze, 90 - Boa Esperança - Cuiabá / MT			Enika Empreend...	(65) 3621-5005	774,00	3,378	1	9,42
3	✓	Av. Manoel José de Arruda, 2052 - Pralheiro - Cuiabá / MT			Rosa Imóveis	(65) 3314-4500	515,00	3,566	1	11,01
4	✓	R. Miranda Reis, 477 - Poção - Cuiabá / MT			Admnetta	(65) 3521-1050	800,00	3,378	2	10,13
5	✓	Rua Presidente Artur Bernardes, 388 - Quilombo - Cuiabá...			Administrador de...	(65) 99203-2833	1.671,00	4,366	2	24,24
6	✓	Avenida Pralinho, 333 - Consil - Cuiabá / MT			BR House	(65) 3027-8500	515,00	3,753	1	13,37
7	✓	Avenida Fernando Correa da Costa, 1942 - Pico do Amor...			Remax Home Plus	(65) 3052-8511	6.000,00	3,378	1	8,78
8	✓	Rua Santiago, 70 - Jardim das Américas - Cuiabá / MT			Douglas Corretor	(65) 99936-9292	4.024,00	5,000	1	24,16
9	✓	Avenida Archimedes Pereira Lima, 2500 - Santa Cruz - C...			Elaine Lima Corr...	(65) 99981-2818	680,00	3,753	1	11,91
10	✓	Avenida Miguel Sutil - Araão - Cuiabá / MT			Nova House Imô...	(65) 3365-7077	850,00	3,338	1	9,53
11	✓	Avenida Gov. Dante Martins de Oliveira, 3023 - Jardim Itál...			Nova House Imô...	(65) 3365-7077	280,00	3,753	1	16,78
12	✓	R. Manoel Leopoldino, 358 - Araes - Cuiabá / MT			Solução Empreoe...	(65) 99985-9239	337,00	4,013	1	24,04
13	✓	Av. Antártica, 203 - Santa Rosa - Cuiabá / MT			Imobi BR	(65) 98151-7835	600,00	3,753	1	16,20
14	✓	Rua Moçambique, 201 - Santa Rosa - Cuiabá / MT			House Hunter Br...	(65) 99292-5598	340,00	3,338	1	9,53
15	✓	Rua Comandante Costa, 710 - Centro Norte - Cuiabá / MT			Style Brokers Ne...	(65) 3023-8050	800,00	4,013	2	23,29
16	✓	Travessa João Dias, 173 - Centro Norte - Cuiabá -MT			Solução Empreoe...	(65) 99985-9239	470,00	3,566	2	11,20
17	✓	Rua Estevão de Mendonça, 560 - Goiabeiras - Cuiabá / MT			Casa e Apartame...	(65) 99937-2727	450,00	3,883	2	25,20
18	✓	Avenida Mal Deodoro, 1983 - Centro Sul - Cuiabá / MT			Cid Imóveis	(65) 3642-5000	2.700,00	2,313	1	3,60
19	✓	Av. República do Libano, 4 - Jardim Monte Libano - Cuiab...			Cid Imóveis	(65) 3642-5000	548,00	3,753	1	17,74

Anexo BII - Modelo de Regressão

Modelo:

Cuiaba Locação

Data de Referência:

quarta-feira, 18 de novembro de 2020

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área Construída = 5.570,00
- Padrão = 4,367
- Localização = 2

- Endereço =
- Complemento =
- Bairro =
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (12,81%) = 19,72
 - Médio = 22,62
 - Máximo (14,69%) = 25,95

- Valor Total
 - Mínimo = 109.863,04
 - Médio = 126.002,85
 - Máximo = 144.513,74

- Intervalo Predição
 - Mínimo = 97.264,55
 - Máximo = 163.232,32
 - Mínimo (22,81%) = 17,46
 - Máximo (29,55%) = 29,31

- Campo de Arbitrio
 - RL Mínimo = 19,23
 - RL Máximo = 26,01

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) **Modelo:**

- Cuiaba Locação

2) **Data de referência:**

- quarta-feira, 18 de novembro de 2020

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	19
Dados utilizados no modelo:	18

1) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9221099 / 0,9042336
Coefficiente de determinação:	0,8502866
Fisher - Snedecor:	26,50
Significância do modelo (%):	0,01

1) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

1) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

1) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2,120	3	0,707	26,504
Não Explicada	0,373	14	0,027	
Total	2,493	17		

1) **Equação de regressão:**

$\ln(\text{Valor Unitário}) = +5,766014029 + 111,3160958 / \text{Área Construída} - 12,93380101 / \text{Padrão} + 0,1607155313 * \text{Localização}$

• **Função estimativa (moda):**

$\text{Valor Unitário} = +310,8640794 * e^{(+111,3160958 / \text{Área Construída})} * e^{(-12,93380101 / \text{Padrão})} * e^{(+0,1607155313 * \text{Localização})}$

• **Função estimativa (mediana):**

$\text{Valor Unitário} = +319,2626216 * e^{(+111,3160958 / \text{Área Construída})} * e^{(-12,93380101 / \text{Padrão})} * e^{(+0,1607155313 * \text{Localização})}$

• **Função estimativa (média):**

$\text{Valor Unitário} = +323,5466015 * e^{(+111,3160958 / \text{Área Construída})} * e^{(-12,93380101 / \text{Padrão})} * e^{(+0,1607155313 * \text{Localização})}$

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Construída	1/x	2,48	2,66
Padrão	1/x	-8,36	0,01
Localização	x	1,84	8,76
Valor Unitário	ln(y)	12,99	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área Construída	Isoladas	Influência
Padrão	0,20	0,56
Localização	-0,13	0,32
Valor Unitário	0,06	0,55

Correlações parciais para Padrão	Isoladas	Influência
Localização	-0,16	0,35
Valor Unitário	-0,87	0,91

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Valor Unitário	0,31	0,44

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

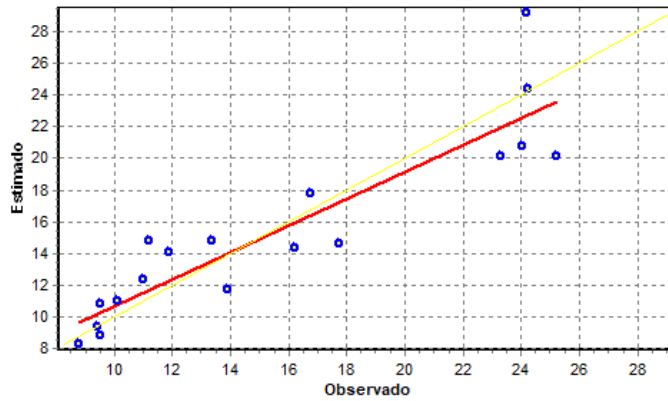
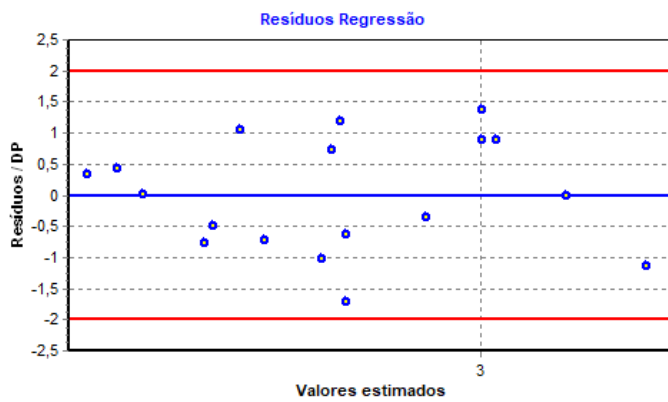


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Anexo BIII – Croqui



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br



ANEXO C

Relatório Fotográfico



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br



FACHADA – RUA BARÃO DE MELGAÇO



FACHADA – RUA BARÃO DE MELGAÇO



NUMERAÇÃO



FACHADA – RUA COMANDANTE COSTA



LOGRADOURO



ESTACIONAMENTO



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

TERREO – ABASTECIMENTO DOS CAIXAS



TÉRREO – CAIXA ELETRÔNICO



TÉRREO – DEPÓSITO



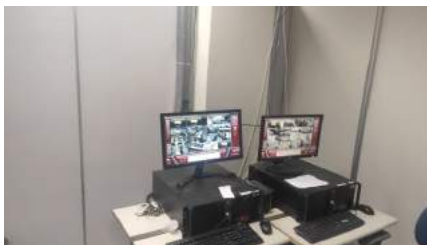
TERREO – ATENDIMENTO AO PÚBLICO



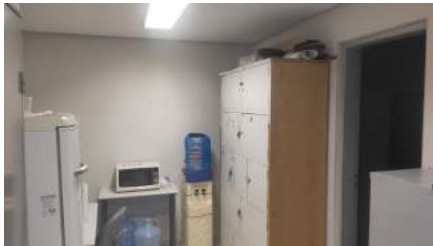
TÉRREO – CAIXAS ELETRÔNICOS

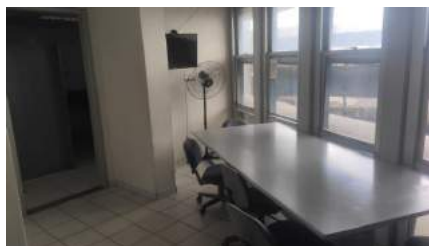


TÉRREO – SALA TÉCNICA DE REUNIÃO



TÉRREO – SANITÁRIOS**1º PAV (AGÊNCIA) –COPA****1º PAV (AGÊNCIA) – GERÊNCIA****1º PAV (AGÊNCIA) – CIRCULAÇÃO****1º PAV (AGÊNCIA) – ARQUIVO****1º PAV (ANEXO) – CIRCULAÇÃO**

1º PAV (ANEXO) – DEPÓSITO**1º PAV (ANEXO) – RECEPÇÃO****1º PAV (ANEXO) – REFEITÓRIO****1º PAV (ANEXO) – SALA DE MÁQUINAS****1º PAV (ANEXO) – SALA DE REUNIÃO****1º PAV (ANEXO) – FOTOS INTERNAS**

2º PAV (ANEXO) – HALL DE ACESSO**2º PAV (ANEXO) – REFEITÓRIO****2º PAV (ANEXO) – SALA DE REUNIÃO****2º PAV (ANEXO) – FOTOS INTERNAS****2º PAV (ANEXO) – SANITÁRIO****2º PAV (ANEXO) – FOTOS INTERNAS**

3º PAV (ANEXO) – COPA



3º PAV (ANEXO) – ARQUIVO



3º PAV (ANEXO) – FOTOS INTERNAS



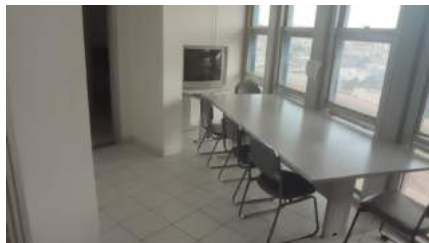
3º PAV (ANEXO) – COPA



4º PAV (ANEXO) – AUDITÓRIO



4º PAV (ANEXO) – REFEITÓRIO



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

4º PAV (ANEXO) – ÁREA TÉCNICA



COBERTURA



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

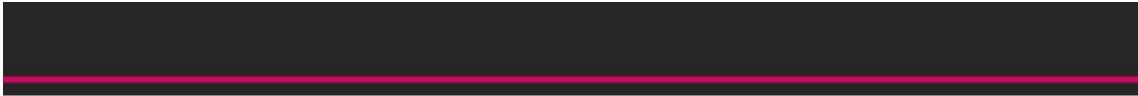


ANEXO D
Compass Avaliações Imobiliárias



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030

+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br



A *Compass Avaliações Imobiliárias* está presente no mercado de Avaliação de Imóveis há mais de 10 anos, prestando serviços para diversas Instituições Financeiras, Escritórios de Advocacia, Gestoras e Administradoras de Fundos de Investimentos.

Estamos homologados como prestadores de serviços no Banco Itaú Unibanco, auxiliando diversas áreas internas e concentrando nossas atividades em avaliações para Operações de Garantia sejam para o Banco Comercial como também para o Itaú BBA. Atuamos também prestando serviços para empresas de renome no mercado financeiro, tais como a Vórtx DTVM, a BRL Trust, a FRAM Capital, a GDC DTVM, o Banco Fator e o BTG Pactual.

Assessoramos, através de consultoria imobiliária, as empresas Match Point Real Estate Matching e JK Capital e atendemos também diversos Escritórios de Advocacia destacando-se o Duarte Garcia, o Mustacchi Advogados e Mello e o Rached Advogados.

Possuimos diversos trabalhos e laudos auditados e validados pela KPMG, PWC e Ernst & Young.

Utilizamos de diversas metodologias para execução dos trabalhos, destacando como principais o Método da Renda, a Inferência Estatística e o Método Involutivo com implantação e modelo do produto.

Realizamos recentemente trabalhos relevantes neste mercado, tais como:

- Avaliações de Imóveis de Grande Porte (Shoppings, Hotéis, Supermercados, Galpões e Fazendas);
- Validação de Laudos de Avaliação de Terceiros;
- Análise de Carteira de Fundos de Investimentos Imobiliários;
- Estudos de Viabilidade; e
- Acompanhamento e Fiscalização de Obras.



Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
 Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
 compassavaliacoes.com.br

SUMAÚMA PARK SHOPPING



LOCAL:
Manaus / AM
Zona Norte, bairro Cidade Nova

ÁREA:
Área construída: 137.703,37 m²
130 lojas (9 âncoras)

CLIENTE:
VX VI – FII (SUMAÚMA)

METODOLOGIA:
Método Evolutivo (2018) e Fluxo de Caixa Descontado (2019) – ambos auditados pela E&Y

FINALIDADE DO LAUDO:
Laudos de acordo com as exigências da ICVM 472 – Anexo XII



HOTEL MABU BUSINESS



LOCAL:
Curitiba / PR

ÁREA:
Área construída: 4.186,48 m²
148 aptos, sendo 45 aptos na Torre Royal e 103 na Torre Premium

CLIENTE:
HOTÉIS & RESORTS

METODOLOGIA:
Método comparativo direto de dados de mercado + evolutivo

FINALIDADE DO LAUDO:
Determinação do valor de mercado para compra e venda e liquidação forçada do imóvel para alienação.



TERRENO PARA BUILT TO SUIT



LOCAL:
Paraíso – São Paulo / SP

ÁREA:
Área do terreno: 1.110,60 m²

CLIENTE:
BRL // TRUST
INVESTIMENTOS

METODOLOGIA:
Método comparativo direto de dados de mercado

FINALIDADE DO LAUDO:
Determinação do valor de mercado do terreno para compra e venda para internalização em FII.



LAUDOS PARA FII: RCFA E SABUGAL

RCFA11: R\$ 18,94 M de patrimônio líquido. É um FII do tipo "Tijolo: Desenvolvimento", com muitos aptos no RJ, hoje tem 11.678.533 cotas e 1.353 cotistas.



SABUGAL: R\$ 8,3 M de patrimônio líquido. Vende ativos imobiliários em SP oriundos do não pagamento pela PDG da renda devida do DDM FII. Os recursos serão distribuídos aos cotistas até a liquidação do fundo. Duração indeterminada.



CLIENTE:
FRAM
CAPITAL

FEEDBACK DO CLIENTE:
"Aho, boa tarde!
Perfeito, ficou muito bom.
Muito obrigado."
Gustavo Friozi Tonetti
gtonetti@framicapitaldvm.com

Rentabilidade de 2008 a 2019 - 179,53%

Os laudos de avaliação dos imóveis foram realizados conforme Norma da ABNT e NBR vigentes e de acordo com as exigências da ICVM 472 – Anexo XII



SHOPPING IGUATEMI CAMPINAS

LOCAL:
Campinas / SP

ÁREA:
Área do terreno: 130.000 m²
Área de Construção: 228.000,00 m²
382 lojas (9 âncoras) e 4.703 vagas

CLIENTE: **OPERAÇÃO:** Garantia de Operações

METODOLOGIA:
Método comparativo direto de dados de mercado / evolutivo

FINALIDADE DO LAUDO:
Determinação do valor de mercado para compra e venda e liquidação forçada do imóvel

MÉTODO INVOLUTIVO COM IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTO ESTUDO DE MASSA

Análises de mercado que resultam em projetos com implantação e estudo 3D, sempre alinhado com outra metodologia.

CLIENTES:

Estudo de Massa para incorporação na Av. Rebouças, em São Paulo

Laudo Involutivo de Agência Bancária na Rua Visconde de Pirajá em Ipanema, no Rio de Janeiro.

Laudo Involutivo de galpões no bairro do Brás, em São Paulo

Estudo de Massa para incorporação de empreendimentos em Recife

Rua Fernando de Albuquerque, 31 • cj. 61
Consolação • São Paulo • SP • CEP 01309-030



+55 (11) 98381-4671
compassavaliacoes.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IX

INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS	CNPJ do Fundo:	38.658.984/0001-75
Data de Funcionamento:	28/12/2020	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRCXCOCTF003	Quantidade de cotas emitidas:	3.924.500,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Lajes Corporativas 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:	VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	CNPJ do Administrador:	22.610.500/0001-88
Endereço:	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar- PINHEIROS- São Paulo- SP- 05425-020	Telefones:	(11) 3030-7177
Site:	www.vortx.com.br	E-mail:	admfundos@vortx.com.br
Competência:	12/2020		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: -	../-	-	-
1.2	Custodiante: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º ANDAR- Pinheiros- São Paulo- SP- 5425020	3030-7177
1.3	Auditor Independente: -	../-	-	-
1.4	Formador de Mercado: -	../-	-	-
1.5	Distribuidor de cotas: -	../-	-	-
1.6	Consultor Especializado: -	../-	-	-
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações: -	../-	-	-
1.8	Outros prestadores de serviços: 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
	ED BLUMENAU	Ativos Imobiliário para locação aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação	13.538.391,14	Compra de cotas e dação em pagamento de troca de cotas.
	ED CAIXA	Ativos Imobiliário para locação aos Locatários, mediante a celebração de Contratos	136.560.606,81	Compra de cotas e dação em pagamento de troca de cotas.
	ED CARLOS GO	Ativos Imobiliário para locação aos Locatários, mediante a celebração de Contratos	55.852.297,81	Compra de cotas e dação em pagamento de troca de cotas.
	ED CASCAVEL	Ativos Imobiliário para locação aos Locatários, mediante a celebração de Contratos	14.041.975,44	Compra de cotas e dação em pagamento de troca de cotas.
	ED CICOB	Ativos Imobiliário para locação aos Locatários, mediante a celebração de Contratos	16.796.311,14	Compra de cotas e dação em pagamento de troca de cotas.
	ED HORTO FLO	Ativos Imobiliário para locação aos Locatários, mediante a	12.701.248,60	Compra de cotas e

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=142488&cvm=true>

1/4

03/03/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

		celebração de Contratos		dação em pagamento de troca de cotas.
ED NH		Ativos Imobiliário para locação aos Locatários, mediante a celebração de Contratos	10.878.493,73	Compra de cotas e dação em pagamento de troca de cotas.
ED QUERENCIA		Ativos Imobiliário para locação aos Locatários, mediante a celebração de Contratos	78.586.882,81	Compra de cotas e dação em pagamento de troca de cotas.
ED SEDE CONT		Ativos Imobiliário para locação aos Locatários, mediante a celebração de Contratos	36.448.142,66	Compra de cotas e dação em pagamento de troca de cotas.
ED SEDE MT		Ativos Imobiliário para locação aos Locatários, mediante a celebração de Contratos	15.703.197,85	Compra de cotas e dação em pagamento de troca 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 Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição de Ativos Imobiliários para locação aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação ou por meio de Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	Não possui informação apresentada.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	Não possui informação apresentada.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	Não possui informação apresentada.			
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\$)		
	ED BLUMENAU	13.538.391,14	SIM	0,00%
	ED CAIXA	136.560.606,81	SIM	0,00%
	ED CARLOS GO	55.852.297,81	SIM	0,00%
	ED CASCAVEL	14.041.975,44	SIM	0,00%
	ED CICOB	16.796.311,14	SIM	0,00%
	ED HORTO FLO	12.701.248,60	SIM	0,00%
	ED NH	10.878.493,73	SIM	0,00%
	ED QUERENCIA	78.586.882,81	SIM	0,00%
	ED SEDE CONT	36.448.142,66	SIM	0,00%
	ED SEDE MT	15.703.197,85	SIM	0,00%
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação			
	Avaliação de mercado.			
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 existem processos judiciais no período avaliado.			
10.	Assembleia Geral			
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:			
	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º ANDAR- Pinheiros- São Paulo- SP- 5425020 www.vortex.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.			
	https://vortex.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.			
	As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas pela Administradora mediante processo de consulta formalizada em carta ou correio eletrônico (e-mail), a ser dirigido pela Administradora a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, respeitado o prazo mínimo de (i) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais extraordinárias, e (ii) 30 (trinta) dias de			

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=142488&cvm=true>

2/4

03/03/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais ordinárias, e desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19- A e 41, I e II da Instrução CVM 472.					
10.3 Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.					
Não há informação apresentada.					
11. Remuneração do Administrador					
11.1 Política de remuneração definida em regulamento:					
A Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, Taxa de Administração incidente sobre o (i) Patrimônio Líquido do Fundo ou (ii) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária de cotação e fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, em ambos os casos em percentual correspondente a 0,25% ao ano (vinte e cinco centésimos por cento), contados da data da primeira liquidação financeira da Primeira Taxa de Administração. A remuneração devida à Administradora será calculada e paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. A remuneração da Administradora será calculada mensalmente doze avos) de forma linear.					
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:		% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
7.786,66		0,00%		0,00%	
12. Governança					
12.1 Representante(s) de cotistas					
Não possui informação apresentada.					
12.2 Diretor Responsável pelo FII					
Nome:	Marcos Wanderley Pereira		Idade:	46	
Profissão:	Diretor		CPF:	1425563783	
E-mail:	mw@vortx.com.br		Formação acadêmica:	Superior Completo	
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:	13/04/2018	
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	
Vórtx DTVM	2016 até a presente data	Administrador de Carteira de Valores Mobiliários		Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários	
Banco Petra S.A.	2009 a 2015	Vice Presidente		Responsável pela estruturação e implantação da instituição das áreas de suporte.	
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					
Acima de 5% até 10%					
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%	1,00	3.924.500,00	100,00%	0,00%	100,00%
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					

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=142488&cvm=true>

3/4

03/03/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

15.1	<p>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.</p> <p>Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo serão divulgados na página do Fundo, www.vortex.com.br e no sistema FundosNet da B3 S.A. Brasil, Bolsa e Balcão ("B3") e da CVM.</p>
15.2	<p>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.</p> <p>https://vortex.com.br/</p>
15.3	<p>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.</p> <p>https://vortex.com.br/</p>
15.4	<p>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</p> <p>Não possui informação apresentada</p>
16.	<p>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</p> <p>Não possui informação apresentada</p>

Anexos

[5.Riscos](#)

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
----	---



FII CAIXA
IMÓVEIS CORPORATIVOS

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CAIXA IMÓVEIS CORPORATIVOS

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO SECUNDÁRIA
DE CÓTAS DE EMISSÃO



+55 11 3121-5555
www.luzcapitalmarkets.com.br
Mercado de Capitais

• IPO • FOLLOW ON • FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA • ITR • DFP • DATAROOM VENUE®