

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VILA OLÍMPIA CORPORATE -
FII**

CNPJ/ME nº. 15.296.696/0001-12

Código de Negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão “VL0L11”

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 24 DE OUTUBRO DE 2022**

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Em 24 de outubro de 2022, às 11 horas, em filial da Administradora, situada na Rua Joaquim Floriano, 1.052, Itaim Bibi, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04534-004.
- 2. CONVOCAÇÃO:** Edital de convocação enviado aos cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário Vila Olímpia Corporate – FII (“Fundo”) pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”) por meio de correspondência encaminhada em 30 de setembro de 2022, conforme o regulamento do Fundo, além de ter sido divulgado, na mesma data, por meio eletrônico.
- 3. PRESENÇA:** Presentes cotistas titulares de 24,04% por cento do total de cotas emitidas pelo Fundo, sendo que cotistas titulares de 17,64% (dezesete vírgula sessenta e quatro por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo já haviam apresentado manifestações de voto exclusivamente escritas no seguinte sentido: (i) cotistas titulares de 17,61% (dezesete vírgula sessenta e um por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo manifestaram aprovação ao item (a) da ordem do dia abaixo descrita; (ii) 17,62% (dezesete vírgula sessenta e dois por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo manifestaram sua aprovação ao item (b) da ordem do dia abaixo descrita; e, além disso, estiveram presentes representantes da Administradora e da RB Capital Asset Management Ltda., gestora do Fundo (“Gestora”).
- 4. COMPOSIÇÃO DA MESA:** A mesa foi composta por Eduardo Herszkowicz, Presidente da Mesa, e Yane Pitangueira, Secretária da Mesa, que confirmaram o quórum de instalação.
- 5. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: (a) a aprovação da alienação da totalidade dos imóveis e direitos reais sobre imóveis que o Fundo detém em relação ao empreendimento “Vila Olímpia Corporate” (“Imóveis”), de acordo com (i) a proposta encaminhada em 28 de setembro de 2022, pelo Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Prime Properties, inscrito no CNPJ/ME sob nº 35.652.102/0001-76 (“PVBI” e “Proposta do PVBI”, respectivamente), nos termos da alínea “g” do Artigo 34 do Regulamento do Fundo, observada a possibilidade de compensação dos créditos eventualmente devidos pelo Fundo mediante a integralização, pelo Fundo, de cotas de emissão do PVBI, na forma estabelecida na Proposta do PVBI, sendo que, nesse caso, o regulamento do Fundo também deverá ser alterado, a fim de ajustar a política de investimento do Fundo para possibilitar a aquisição de cotas do PVBI, ou (ii) eventuais outras propostas de aquisição dos Imóveis que venham a ser recebidas pelo Fundo até a data da assembleia; e (b) a aprovação, uma vez realizada a alienação da totalidade dos Imóveis de titularidade do Fundo, nos termos do item “i” acima, da dissolução e liquidação do Fundo, nos termos da alínea “d” do Artigo 34 do Regulamento do Fundo, observado que, caso aplicável, a liquidação do Fundo deverá ser realizada, total ou parcialmente, mediante a entrega de

cotas de emissão do PVBI que tenham sido integralizadas pelo Fundo nos termos do inciso “i” acima.

6. **DELIBERAÇÕES, APRESENTAÇÕES E DEBATES:** O Sr. Presidente declarou regularmente instalada a reunião e, na qualidade de representante da Administradora, informou aos cotistas sobre o contexto em que a presente Assembleia foi convocada: em 13 de setembro de 2022, a Administradora e a Gestora receberam (i) pedido de convocação de assembleia geral, apresentado pelo cotista Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.048.651/0001-12 (“PATC”), detentor de aproximadamente 15,9% (quinze vírgula nove por cento) das cotas do Fundo (“Pedido de Convocação Original”, constante no Anexo I); e (ii) proposta de aquisição de todo o patrimônio do Fundo, apresentada pelo PVBI, cuja qual o Pedido de Convocação Original fazia referência (“Proposta Original”, constante no Anexo II).

No intuito de garantir um processo decisório devidamente informado aos cotistas do Fundo, a Gestora e a Administradora diligenciaram no sentido de obter diversos esclarecimentos tanto do PATC e do PVBI, por meio de envio de correspondências a ambos em 19 de setembro de 2022 (Anexo III). Dentre outros questionamentos feitos ao PATC, a Administradora destacou ter solicitado ao cotista que informasse se haveria, de sua parte, eventual interesse conflitante frente ao do Fundo, no que tange às matérias constantes da ordem do dia do Pedido de Convocação Original.

Em 21 de setembro, PATC e PVBI encaminharam respostas com os esclarecimentos que entenderam pertinentes (Anexos IV e V, respectivamente). Quanto à situação de potencial conflito de interesses, o PATC informou que, em seu entendimento, não haveria interesse conflitante de sua parte frente ao Fundo.

Na sequência, PATC e PVBI apresentaram à Administradora e a Gestora novas versões tanto do Pedido Original quanto da Proposta (Anexos VI e VII, respectivamente), os quais correspondem ao pedido de convocação que deu origem a essa AGC e à Proposta do PVBI. Por fim, a Administradora e a Gestora requereram, em 21 de outubro, que o PATC informasse se haveria interesse conflitante de sua parte para deliberar sobre as matérias constantes na presente ordem do dia, o qual, por sua vez, encaminhou Ata de Assembleia de Cotistas do PATC deliberando pela orientação de voto, o que, de acordo com manifestação dos representantes do PATC presentes na Assembleia, deixaria clara a posição do PATC pelo afastamento de qualquer conflito de interesses. (Anexo VIII).

Após a contextualização acima, o Presidente passou a palavra à Gestora, que entendeu pertinente apresentar algumas ponderações previamente à submissão das matérias a deliberação pelos cotistas. Em primeiro lugar, a Gestora esclareceu aos cotistas que, nos termos da regulação imposta pela CVM, tanto o administrador fiduciário quanto o gestor de fundo de investimentos não têm competência normativa para impedir o exercício do direito de voto de qualquer cotista, uma vez que cabe ao próprio cotista declarar-se impedido.

Por fim, a Gestora, em conjunto com a Administradora, destacou que, conforme disposto na proposta da administração divulgada aos cotistas em 30 de setembro, ambas as prestadoras de serviço do Fundo (i) não tiveram prévio envolvimento e não analisaram estrategicamente as matérias objeto de deliberação, uma vez que se trata de convocação

de assembleia solicitada por cotista do Fundo; (ii) recomendam que o Fundo disponha do tempo necessário para obter outras propostas para a alienação do imóvel, objetivando buscar as melhores condições em favor do Fundo e de seus Cotistas.

O Presidente submeteu à deliberação dos cotistas a matéria constante do item “(a)” da ordem do dia, a qual foi aprovada por cotistas titulares de 41,37% (quarenta e um vírgula trinta e sete por cento) das cotas do Fundo. Na sequência, a matéria constante do item “(b)” da ordem do dia foi submetida à deliberação e aprovada por cotistas detentores de 41,53% (quarenta e um vírgula cinquenta e três por cento) das cotas do Fundo.

Em virtude das deliberações acima, restaram aprovadas, nos seguintes termos:

- (i) a alienação da totalidade dos Imóveis do Fundo, de acordo com a proposta encaminhada em 28 de setembro de 2022, pelo PVBI, nos termos da alínea “g” do Artigo 34 do Regulamento do Fundo, observada a possibilidade de compensação dos créditos eventualmente detidos pelo Fundo mediante a integralização, pelo Fundo, de cotas de emissão do PVBI, na forma estabelecida na Proposta do PVBI;
- (ii) a alteração da política de investimento do Fundo constante em seu regulamento, de modo a possibilitar a aquisição de cotas do PVBI, conforme redação consolidada do regulamento constante no Anexo IX;
- (iii) a dissolução e liquidação do Fundo, nos termos da alínea “d” do Artigo 34 do regulamento do Fundo, mediante entrega total ou parcial de cotas de emissão do PVBI que tenham sido integralizadas pelo Fundo nos termos do inciso “i” acima.

Por fim, a Administradora e a Gestora declararam que realizaram todos os atos de sua competência e responsabilidade, razão pela qual cotistas presentes aprovaram e ratificaram todos os atos praticados pela Administradora e pela Gestora no período em que o Fundo esteve sob a sua administração e gestão, declarando que nada têm a reclamar e conferindo à Administradora e à Gestora a mais ampla, geral, irrevogável e irrestrita quitação, seja a que tempo ou a que título for.

RECEBIMENTOS DE VOTOS E LAVRATURA DA ATA: As declarações de votos e manifestações apresentadas foram recebidas, numeradas e autenticadas pela Secretária da Mesa.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, a presente ata foi lida, aprovada por todos os presentes e assinada.

São Paulo, 24 de outubro de 2022.

Eduardo Herszkowicz
Presidente da Mesa

Yane Pitangueira
Secretária da Mesa

ANEXO I

[página intencionalmente deixada em branco, anexo nas páginas seguintes]

Pátria Edifícios Corporativos FII



São Paulo, 12 de setembro de 2022.

À

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Av. das Américas, nº 3.434, bloco 7, 2º andar, Barra da Tijuca

Rio de Janeiro - RJ

Com cópia para

RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º Andar, Itaim Bibi

São Paulo - SP

(Via e-mail)

Ref. Solicitação de Convocação de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas - Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

Prezados,

O **PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“PATC”)**, constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), neste ato representado por seu administrador, **MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.864.992/0001-42, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 6º andar (parte), Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-911, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 18.667, de 19 de abril de 2021, e por seu gestor e consultor especializado, **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.112, de 18 de junho de 2010, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71, vem, na qualidade de cotista detentor de mais de 5% (cinco por cento) das cotas de emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII VILA OLÍMPIA CORPORATE**, inscrito no CNPJ sob o nº 15.296.696/0001-12 (“VLOL”), administrado e gerido, respectivamente, por V.Sas., informar e requerer o quanto segue:

1. nos termos do Artigo 35 do regulamento do VLOL, bem como do §1º do art. 19 da Instrução CVM nº

Pátria Edifícios Corporativos FII



472, a assembleia geral pode ser convocada por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, sendo que, na presente data, o PATC é titular de 283.975 (duzentos e oitenta e três mil, novecentas e setenta e cinco) cotas de emissão do VLLOL, detendo, assim, aproximadamente 15,9% (quinze inteiros e nove décimos por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo VLLOL.

2. neste contexto, o PATC solicita à **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 ("OT") a convocação de Assembleia Geral Extraordinária do VLLOL para deliberar sobre as seguintes matérias (**Ordem do Dia**)¹:

(i) a alteração do Artigo 3 do regulamento do VLLOL ("Regulamento VLLOL"), de modo que o objetivo do VLLOL passe a compreender todas e quaisquer unidades ou partes do empreendimento "Vila Olímpia Corporate", com a seguinte redação proposta, excluindo-se, conseqüentemente, o **Anexo I** do Regulamento VLLOL:

*"**Artigo 3.** O Fundo tem por objetivo a aquisição e exploração, mediante o arrendamento ou a locação, de lajes corporativas (conjuntamente, os "Ativos Alvo") do empreendimento imobiliário, caracterizado como edifício comercial, denominado Vila Olímpia Corporate, localizado na Rua Fidêncio Ramos, nº 302, Vila Olímpia, composto, entre outros itens, por: dois edifícios (Torre A e Torre B) ("Empreendimento Imobiliário")."*

***Parágrafo Primeiro** Os Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo encontram-se dentro do território nacional e compõem o Empreendimento Imobiliário."*

(ii) a alteração do Artigo 25 do Regulamento VLLOL, de modo a se prever a possibilidade de integralização de cotas de emissão do VLLOL por meio da integralização em bens e direitos, inclusive de modo a compatibilizá-lo com a alínea "j" do Artigo 34 do Regulamento VLLOL, com a seguinte redação proposta:

*"**Artigo 25.** As Cotas poderão ser integralizadas em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, observado o quanto disposto na alínea "j" do Artigo 34 deste Regulamento, conforme o caso."*

(iii) a alteração do Artigo 29 do Regulamento VLLOL, de modo a prever que a Assembleia Geral Extraordinária que deliberar pela nova emissão de cotas do VLLOL deverá estabelecer a aplicação ou não

¹ Para fins de elaboração e sugestão das redações a constar da Ordem do Dia, utilizamo-nos de minutas de documentos disponibilizados publicamente por V.Sas., em relação a outros fundos de investimento imobiliário administrador pela OT. Desse modo, e em consonância com o quanto disposto no Parágrafo Quarto do Artigo 35 do Regulamento VLLOL, caso se considere adequado e/ou pertinente a implementação de determinados ajustes ou complementos às redações propostas, tais alterações poderão ser inseridas (tais como e autorização para o administrador e/ou o gestor para implementação das deliberações, etc.), desde que não se altere o conteúdo substancial e a essência destas matérias.

Pátria Edifícios Corporativos FII



do direito de preferência aos então cotistas do VLOL, com a seguinte redação proposta:

"Artigo 29. *Observado o disposto no Parágrafo Quinto do Artigo 32 deste Regulamento, o Fundo poderá, após encerrada a 1ª Emissão de Cotas do Fundo, realizar novas emissões de Cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e após obtida prévia autorização da CVM, conforme aplicável, com o fim de captar recursos para a aquisição de novos ativos para o patrimônio do Fundo, observado que:*

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

(b) *a referida Assembleia Geral de Cotistas deliberará sobre o eventual direito de preferência nas novas emissões de Cotas, sendo que, caso assim se delibere, aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado Cotas fica assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição, proporcionalmente ao número de Cotas que possuem, o qual deverá ser exercido em até 10 (dez) dias úteis contados da data estabelecida na respectiva Assembleia Geral de Cotistas. Os demais termos e condições de exercício do direito de preferência pelos Quotistas serão definidos na Assembleia Geral de Quotistas que aprovar cada uma das futuras emissões;*

(c) *nas novas emissões, os Cotistas não poderão ceder seus respectivos direitos de preferência;*

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

(e) *as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das existentes; e*

(f) *nas ofertas subsequentes de cotas, caso assim determinado nos termos da regulamentação em vigor, o Administrador deverá reapresentar juntamente com o pedido de registro de oferta pública de distribuição uma nova versão do Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado especificamente para esse fim."*

(iv) uma vez aprovadas as alterações descritas acima, a aprovação da realização de nova emissão de cotas do VLOL ("Novas Cotas" e "Nova Emissão", respectivamente), mediante deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 34, "e", do Regulamento do VLOL, bem como a realização de

Pátria Edifícios Corporativos FII



oferta pública primária ("Oferta"), observados os seguintes termos e condições:

- (a) Espécie de Distribuição: Oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476"), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472") e demais leis e regulamentações aplicáveis, de cotas em classe e série únicas, sob a coordenação e distribuição da própria OT ("Coordenador Líder");
- (b) Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas: As Novas Cotas serão subscritas e integralizadas por meio dos procedimentos estabelecidos pelo escriturados das cotas de emissão do Fundo, observado que tais Novas Cotas serão registradas para negociação em mercado secundário, em ambiente de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3;
- (c) Valor Total Previsto Para a Oferta: Até R\$ 45.500.000,00 (quarenta e cinco milhões e quinhentos mil reais), sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e à integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta ("Valor Total Previsto da Oferta");
- (d) Valor Unitário das Novas Cotas: O valor unitário das Novas Cotas deverá corresponder ao valor patrimonial das cotas até então emitidas pelo VL0L, na data de realização da assembleia ("Valor da Cota");
- (e) Quantidade de Novas Cotas: A quantidade de Novas Cotas efetivamente emitidas compreenderá a divisão do Valor Total Previsto da Oferta pelo Valor da Cota, arredondando-se tal quantidade para o número inteiro imediatamente inferior, de modo a não se gerar frações de Novas Cotas.
- (f) Data de Emissão: Para todos os fins, a data de emissão das Novas Cotas corresponderá à data da 1ª (primeira) integralização das Novas Cotas no âmbito da Oferta;
- (g) Investimento Mínimo por Investidor: Não há, observado que, nos termos da Instrução CVM nº 476, os investidores que aderirem à Oferta deverão ser investidores profissionais, conforme assim definidos na regulamentação aplicável;
- (h) Condições de Subscrição e Integralização: A integralização ou aquisição de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional ou em bens e direitos relativos ao empreendimento "Vila Olímpia Corporate", quando da sua liquidação, pelo Valor da Cota, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, sendo o montante de até R\$ 1.410.000,00 (um milhão e quatrocentos e dez mil reais) em moeda corrente e o montante de até R\$ 44.090.000,00 (quarenta e quatro milhões e noventa mil reais) por meio de integralização

Pátria Edifícios Corporativos FII



em bens e direitos. Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever/adquirir, observados os procedimentos de colocação a serem definidos nos documentos da Oferta, pedido de subscrição, conforme aplicável. A liquidação se dará na data de liquidação da Oferta Primária, desde que atingido o volume total da Oferta, de acordo com o Valor da Cota, observados os procedimentos operacionais do escriturador, ou da B3, conforme o caso, e aqueles descritos no respectivo boletim de subscrição das Novas Cotas;

- (i) Destinação dos Recursos: Os recursos captados em moeda corrente nacional, no âmbito da Oferta, serão utilizados para o pagamento das despesas, emolumento e eventuais tributos atinentes à Oferta e à integralização em bens e direitos descrita na alínea "h", acima. Eventuais sobras serão mantidas em caixa livre do Fundo, para investimento em ativos de liquidez, em consonância com o Regulamento do Fundo;*
- (j) Distribuição Parcial: No âmbito da Oferta, não será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, de modo que a Oferta somente será encerrada com a distribuição da totalidade da Nova;*
- (k) Custos de Distribuição: Os custos de distribuição serão arcados pelo do Fundo, não havendo a cobrança de taxa de ingresso ou de qualquer forma de taxa de distribuição primária.*
- (v)** uma vez aprovada a realização da nova emissão de cotas do VLLOL, conforme disposições constantes do inciso "iv", acima, a aprovação do laudo de avaliação constante do **Anexo II** ao presente Edital de Convocação, para fins de integralização das unidades nº 21, 22, 23, 24, 43 e 44 da Torre B do empreendimento "Vila Olímpia Corporate", objeto das matrículas nº 185.843, 185.844, 185.845, 185.846, 185.853 e 185.854, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, nos termos da alínea j" do Artigo 34 do Regulamento VLLOL e do inciso VIII do art. 18 da Instrução CVM nº 472;
- (vi)** a aprovação, uma vez realizada a nova emissão de cotas do VLLOL, conforme disposições constantes do inciso "iv" e "v", acima, da alienação da totalidade dos imóveis e direitos reais sobre imóveis que o VLLOL detém em relação ao empreendimento "Vila Olímpia Corporate", incluindo aqueles identificados no item "v" acima, de acordo com a Proposta para Aquisição encaminhada em 12 de setembro de 2022, pelo **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES**, inscrito no CNPJ sob nº 35.652.102/0001-76 ("Proponente"), conforme documento constante do **Anexo III** ao presente Edital de Convocação, nos termos da alínea "g" do Artigo 34 do Regulamento VLLOL, observada a possibilidade de integralização dos créditos eventualmente detidos pelo VLLOL em cotas de emissão do Proponente, na forma estabelecida na proposta;
- (vii)** a aprovação, uma vez realizada a alienação da totalidade dos imóveis e direitos reais sobre imóveis que

Pátria Edifícios Corporativos FII



o VLOL, conforme disposição do inciso “vi” acima, da dissolução e liquidação do VLOL, nos termos do alínea “d” do Artigo 34 do Regulamento VLOL, observado que, caso aplicável, a liquidação do VLOL deverá ser realizada, total ou parcialmente, mediante a entrega de cotas do Proponente que tenham sido integralizadas pelo VLOL nos termos do inciso “vi” acima;

3. Destacamos que as matérias que deverão constar da Ordem do Dia têm um caráter uno, de modo que devem ser levadas a deliberação em uma única Assembleia Geral Extraordinária do VLOL. Adicionalmente, uma vez recebida a presente correspondência, a OT deverá proceder com a convocação da Assembleia Geral Extraordinária do VLOL para tratar dos assuntos elencados acima dentro de um prazo razoável, uma vez que inexistente, no Regulamento VLOL, ou, ainda, na regulamentação pertinente, qualquer referência ao prazo de convocação após o recebimento de pedido por cotistas que detenham mais do que 5% (cinco por cento) das cotas. Caso, por outro lado, V.Sas. entendam que, nos termos do §1º do art. 19 da Instrução CVM nº 472, bem como do Artigo 35 do Regulamento VLOL, tal convocação deva ser por nós realizada diretamente, pedimos a gentileza de que tal posicionamento seja comunicado no prazo de até **3 (três) dias úteis** contados do recebimento desta comunicação. Destacamos, contudo, que, independentemente de quem faça a convocação da assembleia, a OT está formalmente vinculadas às deliberações havidas no âmbito da assembleia, na forma do art. 8º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”), ficando ainda responsável pela realização e efetivação da Assembleia Geral Extraordinária.

4. Ressaltamos que cabe à OT divulgar ao mercado, por meio de fato relevante, o recebimento desta correspondência e as matérias constantes acima, inclusive com a identificação do PATC e quantidade de cotas de emissão do VLOL por ele detido.

5. Ainda a este respeito, a Assembleia Geral Extraordinária do VLOL deverá ocorrer no prazo de 15 (quinze) dias contados do envio do Edital de Convocação aos cotistas, nos termos do art. 19, §3º, II, da Instrução CVM nº 472 e do Parágrafo Primeiro do Artigo 36 do Regulamento VLOL.

6. Por fim, encaminhamos, na forma do **Anexo A** à presente correspondência, o laudo de avaliação a ser submetido à deliberação no âmbito da Assembleia Geral Extraordinária do VLOL, na forma do inciso “v” do item “2”, acima.

7. Entendemos que a presente correspondência contém todos os elementos necessários para a compreensão de seu conteúdo e o respectivo exercício do direito informado de voto por todos os cotistas do VLOL. Sem prejuízo, caso V.Sas. entendam necessários documentos e informações adicionais, permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente

DocuSigned by:

MARIANA DE LIMA CORTEZ

1C8DAB76926B4C1...

PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

DocuSigned by:

8162DAAE885E41B...

DS
LM

Laudo de Avaliação

**Edifício Vila Olímpia Corporate
Rua Fidêncio Ramos, 302
– Vila Olímpia
São Paulo / SP**

**PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTOS
IMOBILIÁRIO - FII
(CNPJ/MF Nº 30.048.651/0001-12)
REPRESENTADO PELA VBI REAL ESTATE**

Ref.: 22_33822

Julho de 2022

Rua Libero Badaró, 377
8º Andar – Centro – 01009-000
São Paulo - SP

contato@binswanger.com.br
+55 11 2986.1101
www.binswangerbrazil.com.br



São Paulo, 31 de agosto de 2022

PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO - FII

Rua Funchal – Vila Olímpia – São Paulo / SP

A/C

Antônio Neto

***REF: Imóvel comercial localizado na Rua
Fidêncio Ramos, 302 – Vila Olímpia – São
Paulo / SP***

Atendendo à solicitação da VBI REAL ESTATE, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)** na data-base julho de 2022.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como as metodologias utilizadas para o cálculo dos valores. Este relatório está em consonância com as exigências da Instrução Normativa 472, de 31 de outubro de 2008 e Instrução 516, de 29 de dezembro de 2011, da CVM.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

ISABELA DORA COSTA
MONASTERSKY:14400445895

Assinado de forma digital por ISABELA
DORA COSTA MONASTERSKY:14400445895
Dados: 2022.09.12 13:37:19 -03'00'

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS

BINSWANGER BRAZIL



SUMÁRIO	4
1. INTRODUÇÃO.....	5
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO.....	5
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES.....	5
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES.....	6
2. DOCUMENTAÇÃO	7
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	9
3.1. LOCALIZAÇÃO	9
6.1. ENTORNO	10
6.2. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	12
7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	13
7.1. QUADRO DE ÁREAS	13
7.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	14
8. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	20
8.1. PANORAMA DE MERCADO.....	21
8.2. MERCADO DA REGIÃO.....	27
9. METODOLOGIA EMPREGADA	33
10. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	38
10.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO.....	38
10.2. VALOR JUSTO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)	41
11. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	45
APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO	46
APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA	51
APÊNDICE C – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS.....	59
ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	60

SUMÁRIO

INTERESSADO	VBI REAL ESTATE		
PROPRIETÁRIO	PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO - FII		
OCUPAÇÃO	Imóvel Parcialmente Ocupado		
OBJETIVO	Valor Justo para Venda		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	Vila Olimpia Corporate - Conjuntos 21 a 24 e 43 a 44		
TIPOLOGIA	Comercial - Laje Corporativa		
OBJETO	Endereço	R. Fidêncio Ramos, 302	
	Bairro	Vila Olímpia	
	Cidade/UF	São Paulo / SP	
	Área de Terreno	8.000 m ²	
	Área Construída	3.900,96 m ²	
	Área Privativa	2.091,12 m ²	
	Idade do Imóvel	9 anos	
DATA VISTORIA	25/09/2022	DATA BASE	julho-22
TELEFONE		ACOMPANHANTE	Matheus Kammer

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 44.090.000,00	Quarenta E Quatro Milhões E Noventa Mil Reais
-------------------------------	-----------------------	--------------------------	--

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Locação:	Grau II	Grau III
Renda:	Grau I	n/a

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO - FII (CNPJ/MF Nº 30.048.651/0001-12), representado por **VBI REAL ESTATE** solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel comercial, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)**, na data-base de julho de 2022, visando a suportar decisões gerenciais.

1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, **realizamos vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foram possíveis o acesso, foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;
- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante eles;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no “Sumário Executivo” deste relatório.

1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Matrícula

Número / Cartório:	185.843 / 185.844 / 185.845 / 185.846 / 185.853 / 185.854 - 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Proprietário:	Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimentos Imobiliário - FII
Área de Terreno:	8.000 m ²
Área Construída:	3.900,96 m ²
Área Privativa:	2.091,12 m ²
Nº de Vagas:	69
Último ato praticado:	Ecopar Holding Ltda transmitiu por venda a Modal Distribuidora de Títulos Valores Mobiliários Ltda (administradora e proprietária dos ativos do Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
Data da última emissão:	1º de novembro de 2019
Observação:	-

Escritura de Venda e Compra

Número / Cartório:	11.078 - 9º Tabelião de Notas
Proprietário:	Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimentos Imobiliário - FII
Área de Terreno:	0,00 m ²
Área Construída:	1.403,43 m ²
Área Privativa:	697,04
Nº de Vagas:	23
Valor de compra	R\$ 9.697.727,00

Contrato de Locação

Locatário:	Randstad Brasil Recursos Humanos Ltda
Área Privativa:	378,16 m ²
Nº de Vagas:	12
Data de Início Contrato:	01/05/2019
Valor de Locação:	R\$ 37.816,00
Prazo:	60 meses
Reajuste:	IGPM
Valor Atualizado:	R\$ 49.388,19
Observação:	Locatário do conjunto 44 - Solicitou rescisão contratual e sairá do imóvel até agosto de 2022

Contrato de Locação

Locatário:	Suse Software Solutions Brasil Ltda
Área Privativa:	375,83 m ²
Nº de Vagas:	11
Data de Início Contrato:	01/06/2019
Valor de Locação:	R\$ 37.583,00
Prazo:	60 meses
Reajuste:	IGPM
Valor Atualizado:	R\$ 54.097,00
Observação:	Locatário do conjunto 43 - Há uma garantia de 3 aluguéis (R\$ 112.749) que será devolvida pelo locador após o término do contrato

Contrato de Locação

Locatário:	BIT Service Inovação e Tecnologia Ltda
Área Privativa:	1.129,83 m ²
Nº de Vagas:	34
Data de Início Contrato:	01/05/2018
Valor de Locação:	R\$ 96.035,55
Prazo:	60 meses
Reajuste:	IPCA
Valor Atualizado:	R\$ 123.109,00
Observação:	Solicitou rescisão contratual e sairá do imóvel até setembro de 2022

Contrato de Locação

Locatário:	CRD Administradora e Corretora de Seguros e Negócios Ltda.
Área Construída:	-
Área Privativa ¹ :	-
Nº de Vagas:	12
Data de Início Contrato:	12/07/2021
Valor de Locação:	R\$ 46.360,00
Prazo:	48
Reajuste:	IPCA
Valor Atualizado:	R\$ 50.751,82

¹ O contrato indica que o objeto de locação é o imóvel informado na matrícula 185.844, no qual, descreve que a área privativa é de 350,19 m² e área construída de 716,055 m²

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

4. 350 m do Shopping Vila Olímpia;
5. 650 m da estação Vila Olímpia da CPTM;
6. 800 m do Shopping JK Iguatemi.

6.1. ENTORNO

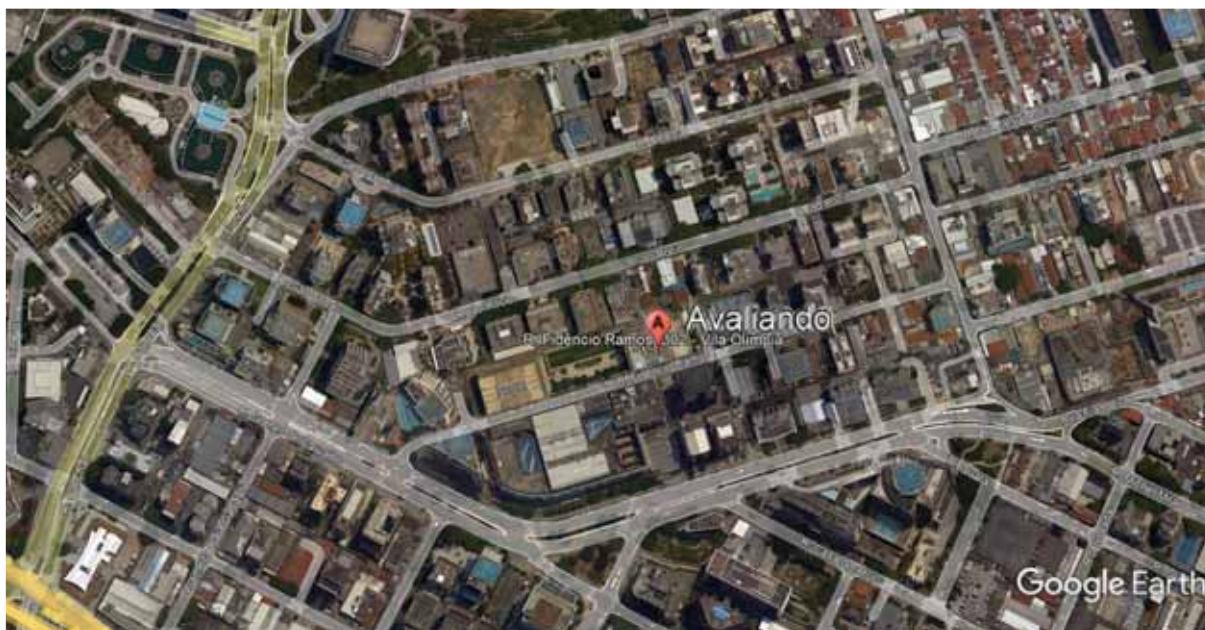


Imagem Satélite

6.1.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local: Comercial

Densidade de Ocupação: Vertical - Alta

Padrão Econômico: Médio-Alto

Nível de Acesso: Bom

Intensidade do Tráfego: Intenso

Área de Preservação: Não

Polos Valorizantes: Shopping center / estação de trem
Próximo à Rua Funchal e Av. dos Bandeirantes

Polos Desvalorizantes: Não observado

Vocação: Comercial

Valorização Imobiliária: Estável

6.1.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓ Abastecimento de água	✓ Energia elétrica	Escolas
Cisterna / Poço Artesiano	✓ Iluminação pública	✓ Correio
✓ Esgoto pluvial	✓ Telefone	✓ Posto policial
✓ Esgoto sanitário	✓ Fibra ótica	✓ Serviços médicos
Fossa	✓ Arborização	✓ Recreação e lazer
✓ Gás canalizado	✓ Transporte público	✓ Comércio local
✓ Coleta de lixo	Aeroporto	✓ Agências Bancárias
✓ Pavimentação	Rodoviária	✓ Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS



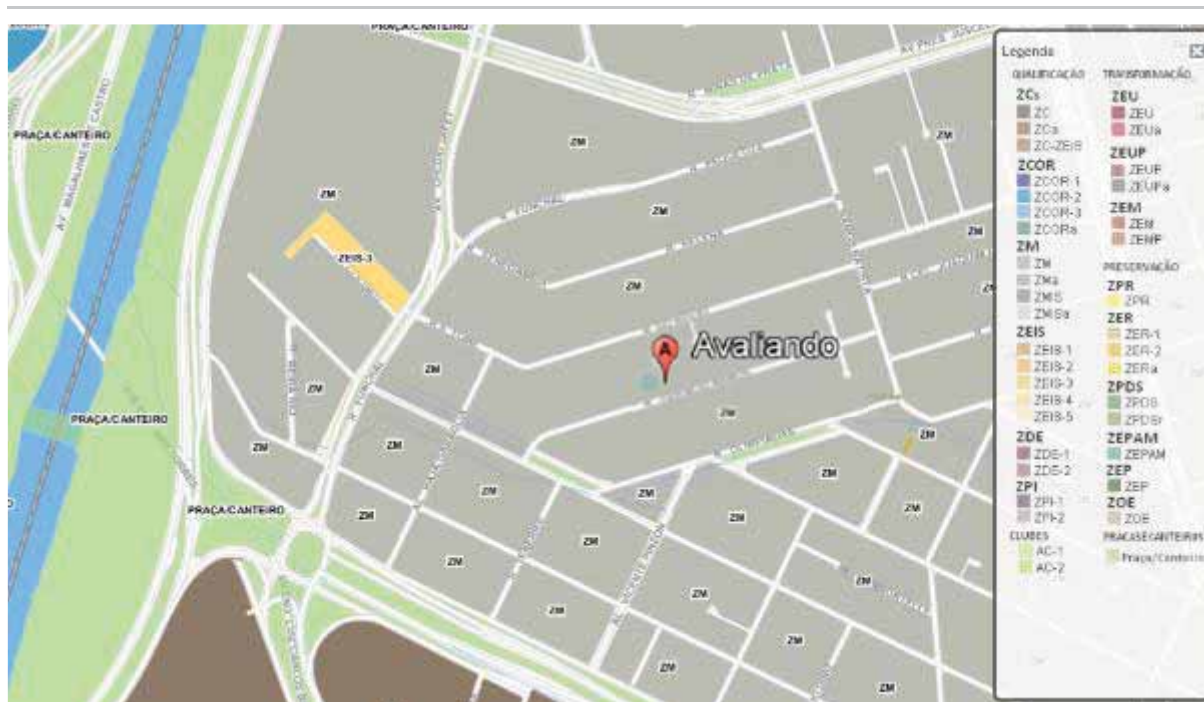
Rua Fidêncio Ramos



Rua Fidêncio Ramos

6.2. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Os parâmetros de zoneamento que incidem sobre o imóvel são relacionados a seguir:



Mapa de Zoneamento

Zoneamento	
Legislação	Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 - Disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050 de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico
Zona de Uso - Descrição	ZM – Zona Mista
T.O. (Taxa de Ocupação)	70%
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico 1,0 Máximo 2,0
Gabarito	9 pvtos
Lote Mínimo	125,00 m ²
Principais Usos Permitidos	Comercial, Serviços e Residencial
Principais Usos Vetados	Industrial
Outros	

Nota: as informações acima foram obtidas através de consulta informal ao site e funcionários da Prefeitura. Para obtenção de dados precisos sobre zoneamento, uma consulta formal aos órgãos governamentais pertinentes deverá ser realizada, o que não faz parte do escopo do presente trabalho.

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Documentos	Área de terreno (m ²)	Área construída (m ²)	Área privativa (m ²)	Nº de vagas
Matrícula	8.000 m ²	3.900,96	2.091,12	69
Relatório técnico - CTE	8.000 m ²	3.900,96	2.104,15 ²	69
Contratos de locação	8.000,00	3.900,96	2.234,01	69
Adotada em cálculo	8.000 m²	3.900,96	2.091,12	69

n/i - não informado | n/a - não aplicável

Para efeito de cálculo, foi considerada a área privativa informada nas matrículas, conforme demonstrado abaixo:

Pavimento	Descrição	Matrícula	Área Privativa Coberta edificada (m ²)	Área Comum coberta edificada (m ²)	Área Total construída (m ²)	Área comum descoberta (m ²)	Nº Vagas
2º	Cj 21	185.843	346,85	340,52	687,37	37,53	11
2º	Cj 22	185.844	350,19	365,87	716,06	38,71	12
2º	Cj 23	185.845	346,85	340,52	687,37	37,53	11
2º	Cj 24	185.846	350,19	395,87	746,06	38,71	12
4º	Cj 43	185.853	346,85	340,52	687,37	37,53	11
4º	Cj 44	185.854	350,19	365,87	716,06	38,71	12
Total			2.091	2.149			69

² Apesar de haver uma diferença, o CTE indica que a área a ser considerada é a que está na matrícula

7.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

7.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal	54m – Rua Fidêncio Ramos Estimado pelo <i>Google Earth</i>
Formato	Regular
Quantidade de Frentes	1
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	No nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado pela própria edificação

7.2.2. Construção



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Posicionamento no Terreno	Recuada do alinhamento da via e alinhado às divisas laterais e de fundo
Nº de Pavimentos	17 Pavimentos: 4 SS + Térreo + 12 Pvtos tipo + Ático
Pé Direito	2,75 m nos pvtos. tipo
Estrutura	Concreto armado
Cobertura	Laje impermeabilizada
Estrutura da Cobertura	Concreto armado
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Pele de Vidro
Esquadrias e Vidros	Alumínio Vidro Laminado
Padrão Construtivo (IBAPE)	Escritório – Luxo – Médio
Estado de Conservação	Entre Novo e Regular (B)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Boa
Finalidade da Construção	comercial
Idade Estimada	09 anos
Vida Útil Remanescente	51 anos

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Lobby de entrada e hall de elevadores	Cerâmico	Revestimento Cerâmico / Vidro	Gesso
Subsolo Garagem	Laje com pintura	Alvenaria com pintura	Estrutura aparente
Conjuntos	Vinílico	Alvenaria com pintura	Estrutura aparente
Sanitários	Cerâmico	Azulejo	Gesso

Especificações Técnicas

As informações a seguir foram observadas *in loco* e fornecidas durante a vistoria.

Tipo	Uso
Circulação Vertical	<ul style="list-style-type: none"> ▪ São 6 elevadores. Todos da marca Schindler, com capacidade para 22 pessoas ou 1.650Kg; ▪ 1 Escada de serviço por bloco; ▪ 1 Escada de emergência pressurizada no hall de elevadores com antecâmara e portas corta-fogo.
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Circuito de TV e catracas de controle de acesso. ▪ CFTV
Hidráulica	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abastecimento a partir da rede pública; ▪ Reservatórios inferior e Superior para abastecimento de consumo e reserva técnica de incêndio.
Sistema de Prevenção de Incêndio	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sistema de incêndio interligado ao reservatório subterrâneo. ▪ Hidrantes e extintores; ▪ Sprinklers. ▪ Alarme de incêndio e detectores de fumaça.
Elétrica	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entrada de energia em alta tensão, com transformador e quadros de energia individuais.
Gerador	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 gerador movido a diesel com autonomia de 4 horas e que atende as áreas comuns
Ar-Condicionado	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ar-condicionado – Sistema VRV;
Outros	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Certificação LEED Gold

7.2.3. Reportagem Fotográfica



Conjunto 21/23/24



Conjunto 21/23/24



Conjunto 21/23/24



Conjunto 21/23/24



Conjunto 22



Conjunto 22



Conjunto 22



Conjunto 22



Conjunto 43



Conjunto 43



Conjunto 44



Conjunto 44



Conjunto 44



Conjunto 44



Entrada



Entrada

8. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
São Paulo / SP		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial [2020]	1.521,11 km ²	1.521,11 km ²	1.525,54 km ²
População Estimada [2021]	12.396.372 hab.	12.396.372 hab.	38.214 hab.
PIB (R\$ mil) [2018]	R\$ 714.683.362,46	R\$ 714.683.362,46	R\$ 1.257.475,94
PIB per capita [2018]	R\$ 58.691,90	R\$ 58.691,90	R\$ 23.513,94
IDH [2010]	0,805	0,805	0,659

(Fonte: IBGE)

Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Média	Para Locação	n/a
Demanda	Média	Para Venda	Média
Risco de Invasão	Baixa	Vocação	Comercial

Análise de SWOT

Pontos Fortes:

- ✓ Configuração do imóvel conforme demanda na região
- ✓ Localização em área de fácil acesso e visibilidade;
- ✓ Padrão elevado (A+);

Oportunidades:

- ✓ Situado em região de grande valorização e baixa vacância do mercado atualmente.

Pontos Fracos:

- ✓ Não identificados.

Ameaças:

- ✓ Não identificadas.

8.1. PANORAMA DE MERCADO

ECONOMIA

Segundo análise do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), a recuperação do nível de atividade na economia global após acentuada queda em função da pandemia de COVID-19 foi marcada por quebras nas cadeias produtivas, deslocamento da demanda de serviços para bens e por desequilíbrios no mercado de trabalho. Junto à pressão inflacionária, os bancos centrais de diversos países têm apertado suas políticas gerando impacto nas expectativas de crescimento, que também estão sendo reduzidas devido à nova variante ômicron. O Fundo Monetário Internacional (FMI) reviu a previsão de crescimento do produto interno bruto (PIB) global em 2022 de 4,9% para 4,4%, e o Banco Mundial, de 4,3% para 4,1%.

Os efeitos da elevação de preços de commodities, dos gargalos na cadeia produtiva e da reabertura das economias se refletiram sobre as taxas de inflação em economias avançadas e emergentes. Tendo em vista essa conjuntura, ressaltamos alguns pontos relevantes para o panorama econômico global³:

- ✓ A subida da inflação ocorrida e da inflação esperada nos mais diversos países, tem levado os seus respectivos bancos centrais a apertarem a política monetária, por meio da retirada de estímulos quantitativos e através da elevação das taxas básicas de juros;
- ✓ Em algumas economias avançadas, como Estados Unidos e países da Europa, a taxa de inflação já atingiu o nível mais alto dos últimos quarenta anos, num contexto de mercado de trabalho com baixo desemprego, alta procura e pressão altista sobre os salários;
- ✓ A China apresenta sinais de desaceleração no ritmo de crescimento, em parte devido à severa política de “Covid Zero” que têm prejudicado o nível de atividade do país e prolongado ainda mais o processo de normalização do suprimento de insumos industriais;
- ✓ A persistente guerra entre Ucrânia e Rússia e os *lockdowns* na China ameaçam a economia mundial que ainda não se recuperou totalmente do choque pandêmico e devem prolongar os atuais problemas nas cadeias produtivas e assim mantendo as restrições de oferta;
- ✓ Como decorrência dos fatores elencados acima as expectativas de crescimento mundial vêm sendo revistas para baixo. Cenários não-otimistas indicam uma recessão norte-americana e europeia em 2022;

³ Análise realizada com base nos relatórios de mercado da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico - OCDE, Comitê de Política Monetária – Copom e Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada - IPEA (Janeiro a Julho/2022).

- ✓ No Brasil, a combinação da aceleração da inflação, persistentes pressões de *commodities*, cadeias produtivas desreguladas e os danos causados à diversas lavouras temporárias pelos eventos climáticos no início do ano tem levado ao aperto da política monetária no país. Espera-se que para o fim do ano de 2022 a economia desacelere e devolva parte do crescimento observado no primeiro semestre;
- ✓ A implementação da Lei Complementar nº 194 em junho 2022, que passou a considerar bens e serviços essenciais os relativos aos combustíveis, à energia elétrica, às comunicações e ao transporte coletivo, deve contribuir para uma alta menos acentuada dos preços administrados este ano;
- ✓ O ano eleitoral brasileiro também adiciona incertezas ao nosso cenário macroeconômico. Tais incertezas têm se traduzido em uma trajetória de câmbio volátil e com tendência de desvalorização do real.

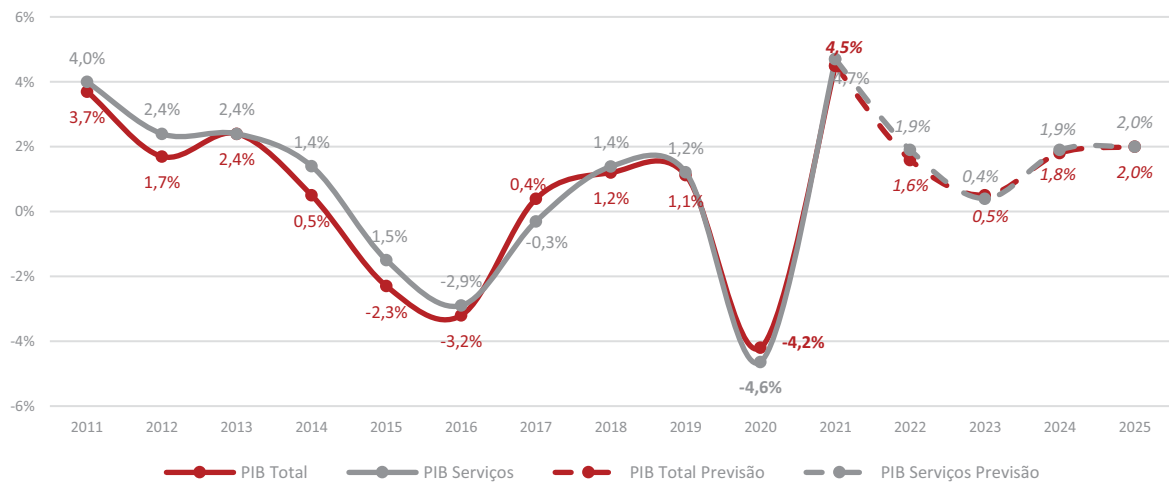
O desempenho econômico do Brasil, assim como dos demais países do globo, é reflexo da influência do COVID-19 e consequentes instabilidades geradas durante o período mais crítico da pandemia.

Os impasses políticos aliados à recente pressão inflacionária contribuem para um cenário ainda conservador em termos de recuperação econômica no Brasil. De qualquer forma, os poucos avanços conseguidos em reformas econômicas, o crescimento de investimento privado e a retomada do setor de serviços, com a vacinação em massa, fundamentaram a projeção para a tímida retomada econômica do país.

Depois de sofrer retração de 4,2% em 2020, o ano de 2021 apresentou um crescimento do PIB Total de 4,5% após oscilações em torno do agravamento da pandemia no início do ano. Embora as perspectivas futuras sejam positivas, as projeções para os próximos anos indicam ainda um crescimento lento com PIB Total em torno de 1,59% a.a. em 2022 e entre 0,50% e 2,0% até 2025.

Crescimento do PIB

Previsão em 03/2022

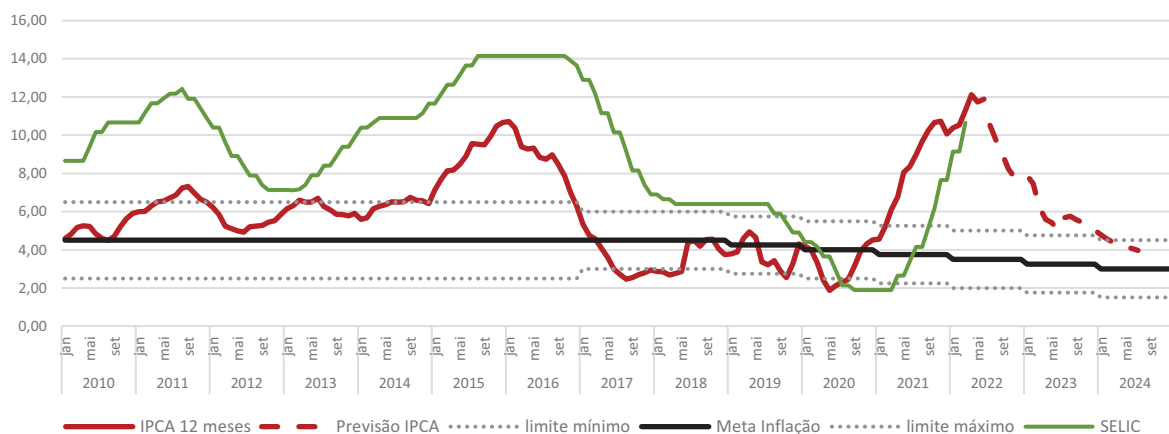


Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – julho/2022

A recuperação da atividade econômica continua ocorrendo de forma heterogênea. Por um lado, serviços e comércio, que têm alta representatividade na composição do PIB Total, vão se beneficiando diretamente do aumento da mobilidade, enquanto indústria sofre com escassez de matéria prima e custos de energia, os mesmos choques de oferta que têm afetado a inflação.

Em relação a projeções futuras de taxas de juros, nota-se a pressão inflacionária, com recentes aumentos nos índices de IPCA e taxa SELIC, após atingir os patamares mais baixos da série histórica em 2020. Atualmente, a SELIC está fixada em 13,25% com previsão de encerrar o ano em 13,75% (Relatório Focus 08/07/2022). O IPCA acumulado dos últimos 12 meses atinge 11,12% em julho de 2022, acima da meta de inflação de 3,50%.

IPCA x SELIC x Meta de Inflação

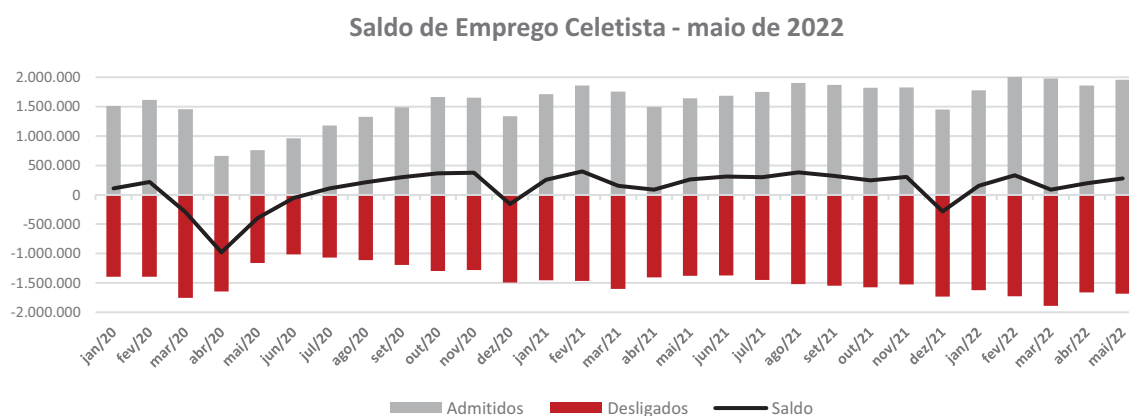


Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – julho/2022

TRABALHO FORMAL

Desde janeiro de 2020, o uso do sistema do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED) foi substituído pelo sistema de Escrituração Digital das Obrigações Fiscais, Previdenciárias e Trabalhistas (eSocial) para parte das empresas, conforme estabelecido pela Portaria SEPRT nº 1.127 de 14/10/2019. Permanece a obrigatoriedade de envio das informações por meio do CAGED apenas para órgãos públicos e organizações internacionais que contratam celetistas.

Para viabilizar a divulgação de estatísticas do emprego formal durante este período de transição, foi feita imputação de dados de outras fontes, captadas dos sistemas eSocial, CAGED e Empregador Web. De acordo com este estudo, com a pandemia de COVID-19, houve uma forte retração no emprego formal entre março e maio de 2020, com perda de 963.703 postos de trabalho no mês de abril de 2020. A partir de maio de 2020 inicia-se alguma recuperação, mas ainda acontecem oscilações, como a sazonalidade de dezembro e nova retração, ainda que de menor intensidade, em março e abril de 2021, em função do aumento expressivo de internações por COVID-19 e novas ações de “lockdown”.

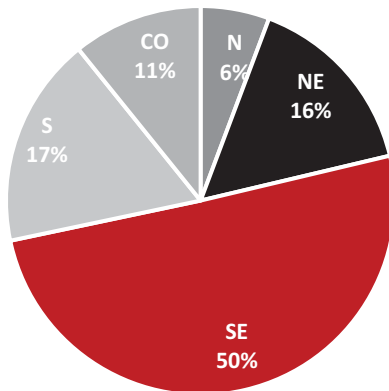


Fonte: Painel de informações do Novo CAGED. Editado por Binswanger Brazil –julho/2022

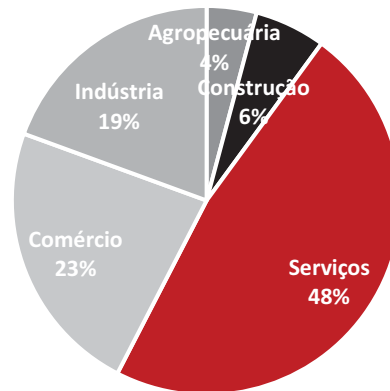
Após este período, o mercado apresentou um saldo positivo de 2,9 milhões de novos postos de trabalhos entre maio de 2021 e maio de 2022, o que é um sinal positivo, mas ainda tímido em relação ao atual nível de desemprego do país que atinge 11,9 milhões de pessoas ou 11% da população, segundo dados do IBGE do 1º trimestre de 2022. No recorte geográfico, verificou-se que todas as regiões apresentaram saldo de emprego positivo em maio de 2022, com maior participação da região Sudeste, seguida pelas regiões Sul e Nordeste.

A análise setorial indica maior participação do setor de serviços no estoque de postos de trabalho no país, seguida por comércio e indústria.

Novos Postos de Trabalho por Região - Maio/2022



Estoque de Postos de Trabalho por Grupamento - Maio/2022



Fonte: Painel de informações do Novo CAGED. Editado por Binswanger Brazil – julho/2022

ASPECTOS DE MERCADO IMOBILIÁRIO

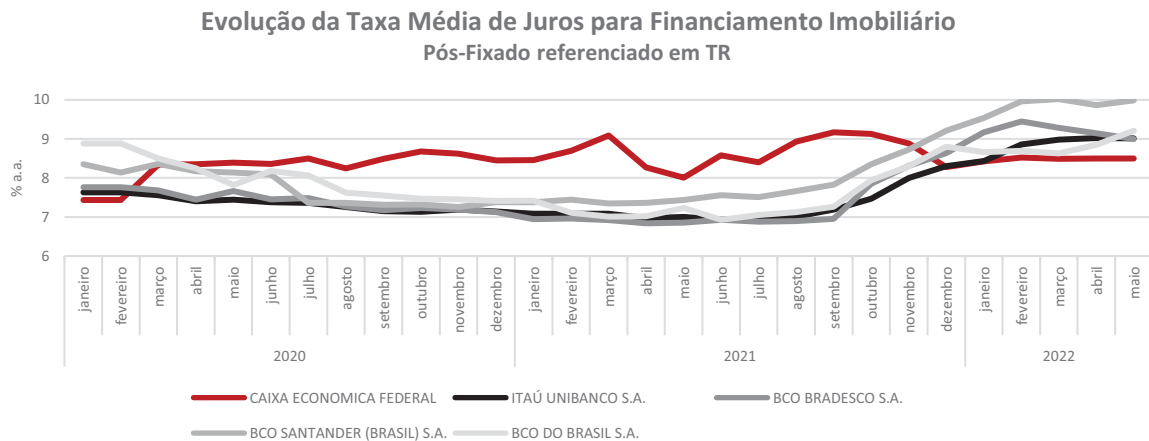
O mercado imobiliário brasileiro sofreu com a crise político-econômica recente, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego e redução da atividade econômica, além - é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade do momento.

O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução a partir de 2014. Do ano de 2017 em frente, observamos o início de uma retomada do setor, alinhada à política de baixa de juros da época. Mesmo com a pandemia de COVID-19, o volume negociado em 2020 foi 43% superior ao de 2019. Já o ano de 2021 superou em 104% as unidades financiadas no ano anterior e superou também os patamares atingidos em 2014, atingindo o recorde na série histórica.



Fonte: ABECIP. Editado por Binswanger Brazil – julho/2022

Porém, as mudanças do cenário econômico e principalmente os aumentos dos insumos têm pressionado os preços de venda para cima. Houve também redução efetiva no poder de compra das famílias devido ao aumento da inflação. A crescente alta das taxas de juros para financiamento imobiliário já é observada desde setembro de 2021 e podem ser observadas no gráfico a seguir.



O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia, da confiança dos consumidores, da disponibilidade de crédito e de situações específicas de cada segmento ou região geográfica.

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, mesmo com o cenário de paralização global da economia em 2020 e 2021, em função da pandemia do COVID-19, neste momento o mercado imobiliário em geral se encontra no estágio de recuperação.

O momento é de colocar estratégias em prática, aproveitar oportunidades e obter sucesso até a fase subsequente, de expansão. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.



Fonte: Binswanger Brazil – julho/2022

8.2. MERCADO DA REGIÃO

A Binswanger realiza pesquisas de caráter trimestral, acompanhando o desempenho do mercado imobiliário de escritórios corporativos e condomínios logísticos e industriais nas principais regiões do Brasil.

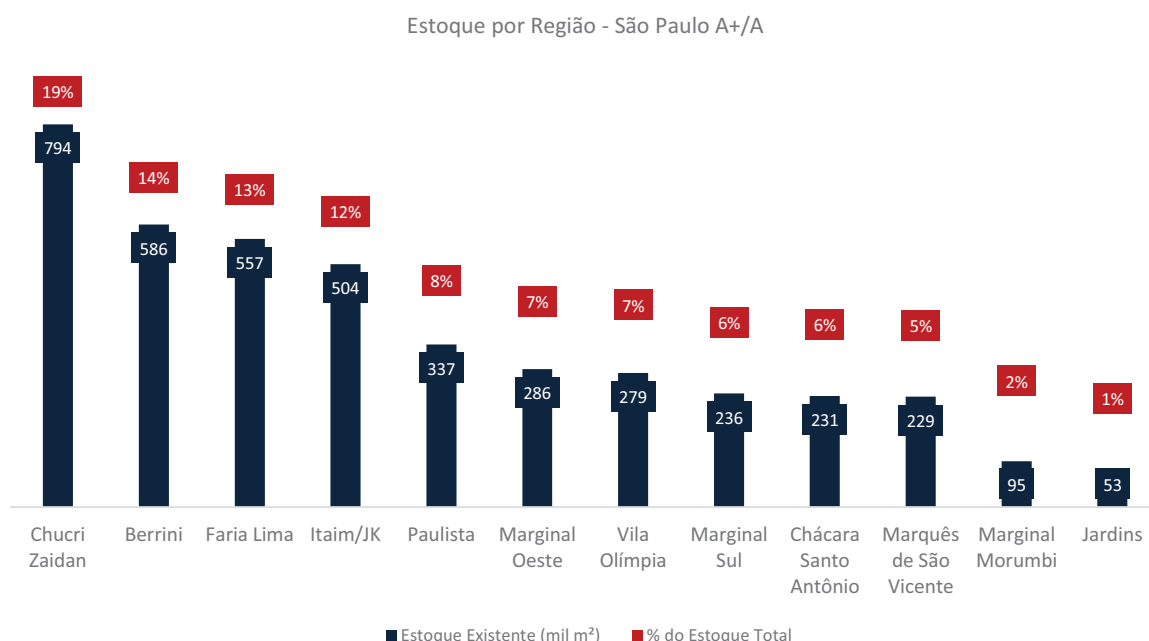
O edifício Vila Olímpia Corporate – Torre B é classificado pelos padrões da Binswanger Brazil como Classe A+. Ele se encontra em São Paulo, dentro da região de escritórios da Vila Olímpia.

Para as análises a seguir utilizaremos a data-base julho de 2022, referentes ao 2º trimestre do ano de 2022.

ESTOQUE

De acordo com o fechamento do 1º trimestre de 2021, a cidade tem aproximadamente 4,2M m² de estoque de alto padrão ou Classe A+/A, conforme a classificação utilizada pela Binswanger. As regiões que correspondem ao mercado primário da cidade, sendo também analisadas trimestralmente pela Binswanger Brazil, são: Paulista, Chucru Zaidan, Berrini, Faria Lima, Itaim/JK, Vila Olímpia, Marginal Oeste, Marginal Sul, Marginal Morumbi, Chácara Santo Antônio, Marquês de São Vicente e Jardins. Ao todo, o mercado de São Paulo é formado por 1,8M m² de Classe A, ou 44% do estoque total, e 2,3M m² Classe A+, ou 56%.

Dentro desse mercado, as regiões da Berrini, Faria Lima e Chucru Zaidan concentram tanto o maior número de empreendimentos A+/A – com respectivos 35, 33 e 30 –, quanto as maiores áreas em relação ao estoque total. Marquês de São Vicente, Jardins e Marginal Morumbi contam com 13, 6 e 4 empreendimentos, respectivamente, sendo as regiões com o menor número de ativos.

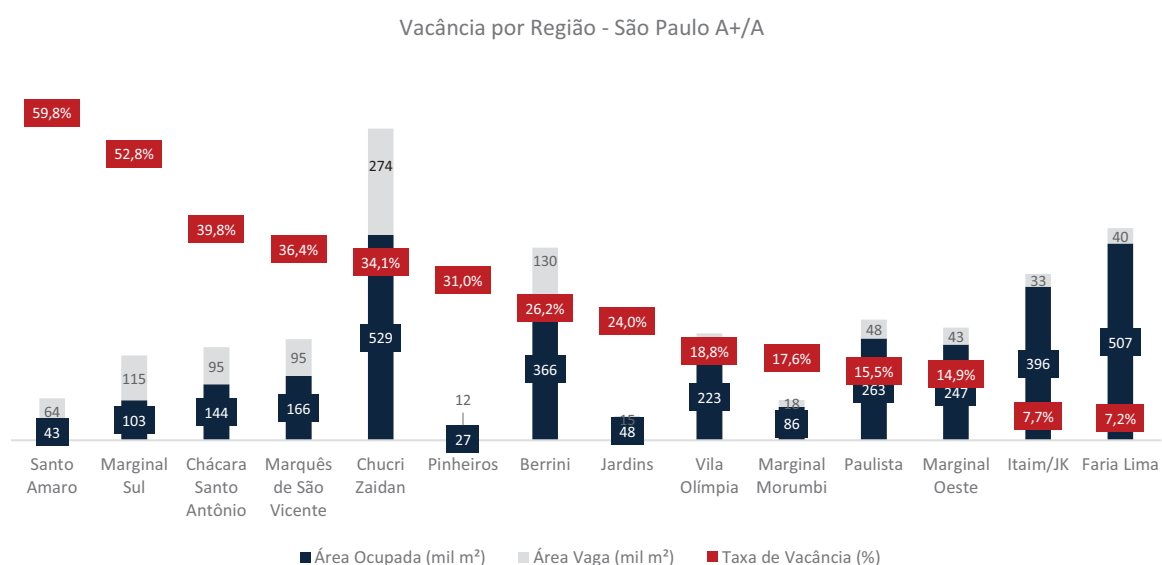


Para efeito de análise, a Binswanger Brazil entende a presença de duas zonas principais na cidade: A Zona Centralizada (ZC) que concentra regiões bem localizadas, com maior oferta de infraestrutura e menor oferta de terrenos, sendo composta por Paulista, Jardins, Faria Lima, Marginal Oeste, Itaim/JK e Vila Olímpia; e a Zona Descentralizada (ZD), juntando as regiões mais afastadas na cidade, mas que também concentram os maiores espaços e terrenos disponíveis para crescimento. A ZD é composta por Berrini, Chucru Zaidan, Marginal Sul, Marginal Morumbi, Marquês de São Vicente e Chácara Santo Antônio.

TAXA DE VACÂNCIA

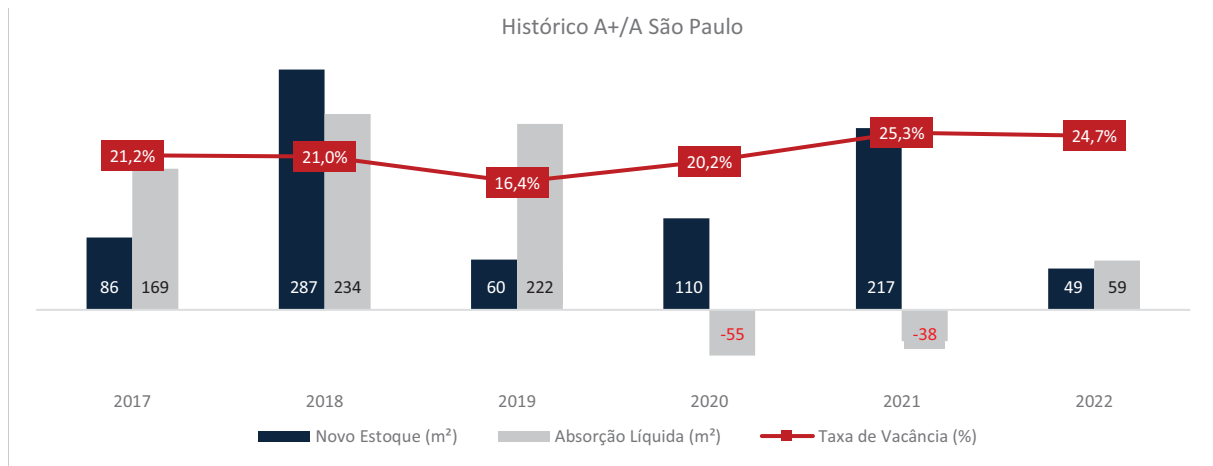
O mercado de escritório corporativos em São Paulo Classe A+/A conta atualmente com uma taxa de vacância de 24,7%. Considerando que esta é a terceira redução de vacância seguida, os resultados observados nos últimos trimestres já podem ser indícios de uma melhora constante e consistente do mercado no cenário pós pandemia.

As regiões Santo Amaro, Marginal Sul e Chácara Santo Antônio apresentam as maiores taxas de vacância do mercado, com 59,8%, 52,8% e 39,8%, respectivamente. A região da Chucru Zaidan se configura com o maior estoque vago, com 274 mil m², muito em função do grande volume de estoque entregue em 2021. Faria Lima e Itaim/JK contam com vacância abaixo de 8%, enquanto Marginal Oeste também aparece com vacância abaixo de 15%.



Após um período de grande volume de novo estoque observado entre 2012 e 2016, a taxa de vacância observou um aumento até o patamar de 24,6% em 2016. Com anos seguidos de menor entrega e o mercado mais aquecido, grandes volumes de absorção líquida positiva foram observados entre 2017

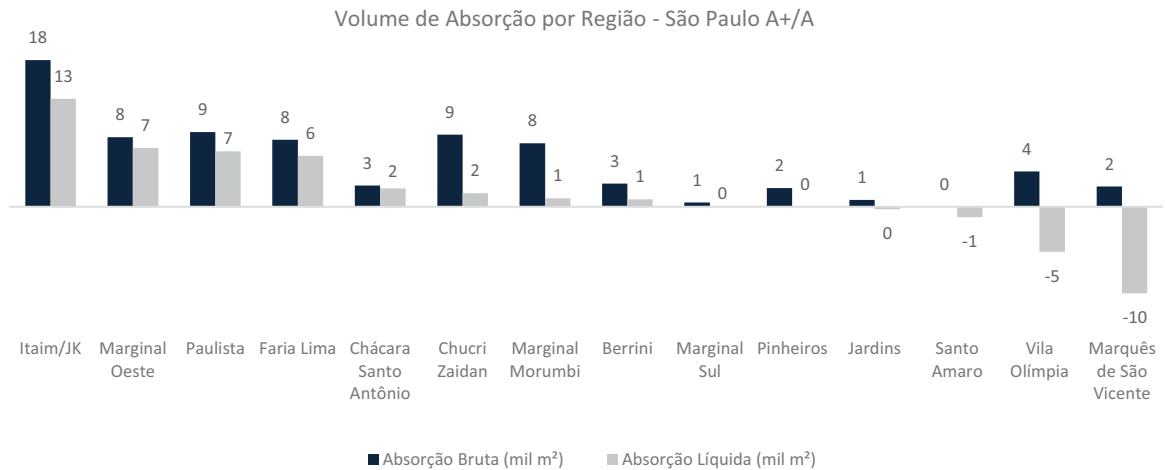
e 2019. Tal contexto contribuiu para a redução da vacância no período, mesmo com a manutenção de um volume considerável de novo estoque entre os anos. A tendência foi alterada a partir de 2020 em função dos impactos da pandemia do covid-19: com o grande volume de devoluções registrados desde o 2T20, a taxa não só voltou a aumentar, como também registrou seu maior número na série histórica chegando aos 26% no 3T2021. Entretanto, o cenário já vem se alterando desde o 2T-2021, considerando que a média de absorção desde então é de 13 mil m² por trimestre.



Absorção Líquida

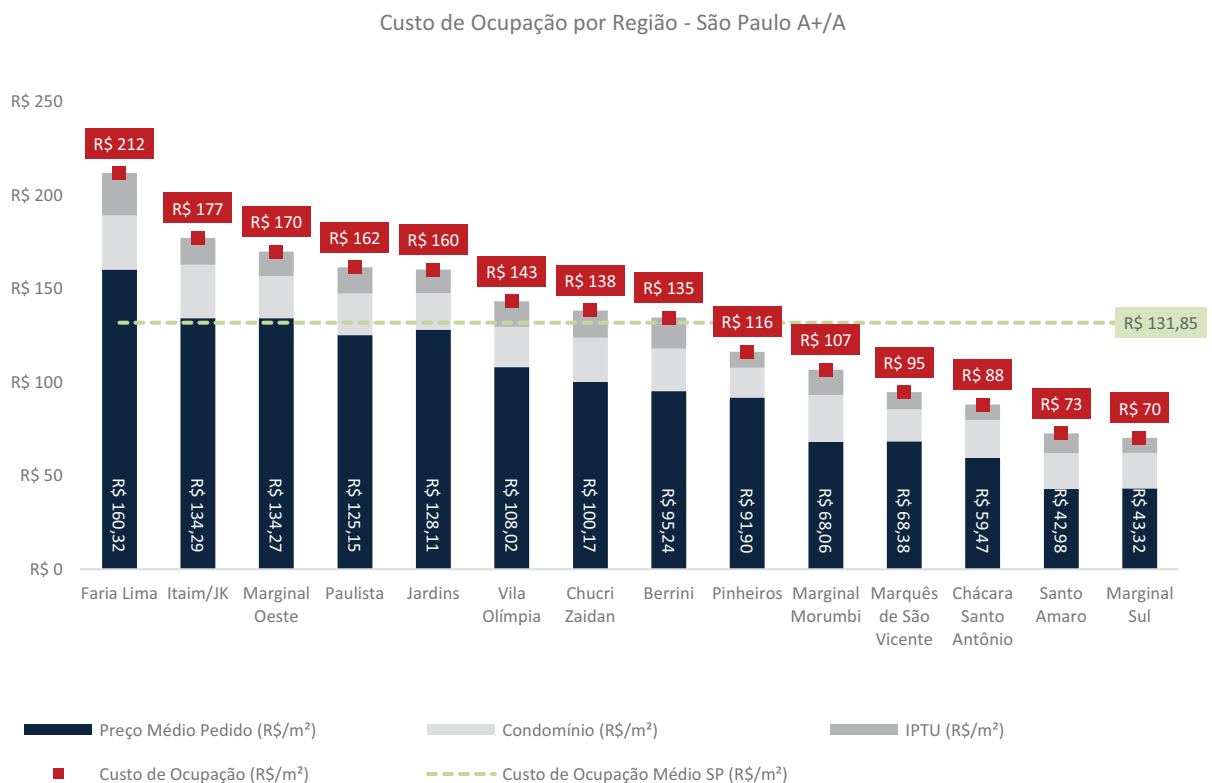
Após o acumulado de 2020 atingir o menor valor histórico até então, com -55 mil m², o patamar negativo se manteve somando -38 mil m² em 2021. Entretanto, o ano começa com uma absorção bruta de 224 mil m². Considerando os 3 últimos trimestres, o volume de locações soma 313 mil m², enquanto o volume de absorção líquida no período é de 105 mil m². Considerando o baixo volume de novo estoque no ano, principalmente quando comparado com 2021, o alto valor de absorção bruta foi extremamente importante para que o mercado observasse uma redução geral em sua vacância neste primeiro semestre de 2022.

Neste trimestre, Itaim/JK e Marginal Oeste se destacaram com absorções líquidas de, respectivamente, 13 mil m² e 7 mil m². Além delas, Paulista, Faria Lima, Chácara Santo Antônio, Chucru Zaidan, Marginal Morumbi e Berrini também apresentaram absorção líquida positiva no trimestre. O resultado negativo mais expressivo foi registrado na Marquês de São Vicente, com Absorção Líquida de -10 mil m². Além dela, Vila Olímpia, Santo Amaro e Jardins também apresentaram valores negativos, com -5 mil m², -1 mil m² e -281 m², respectivamente.



Custos de Ocupação

A média do custo de ocupação em empreendimentos Classe A+/A no mercado de São Paulo fechou o 2º trimestre de 2022 em R\$118,96/m². Assim como no trimestre anterior, as regiões que apresentam maiores médias de custo foram a Faria Lima, Itaim/JK e Marginal Oeste, com R\$211,88/m², R\$177,22/m² e R\$169,81/m², respectivamente. As regiões da Chácara Santo Antônio, Santo Amaro e Marginal Sul, por sua vez, têm as médias mais baixas: R\$88,07/m², R\$72,64/m² e R\$70,26/m², respectivamente. Além do maior custo de ocupação, a região Faria Lima se destaca também por apresentar o maior preço médio pedido, de R\$160,32/m². Itaim/JK apresenta o segundo maior preço pedido, com R\$134,29.



Estoque Futuro

O mercado Classe A+/A de São Paulo possui 423 mil m² atualmente em construção até 2025. Ao todo, para este mesmo ano, São Paulo espera 88 mil m² de novo estoque A+/A. A região que apresenta o maior número de empreendimentos atualmente em estoque futuro é a Chácara Santo Antônio, com 4 empreendimentos que totalizam 201 mil m². Nesse sentido, a Zona Descentralizada contabiliza 525 mil m² de estoque futuro, versus somente 88 mil m² na Zona Centralizada.

Enquanto as áreas descentralizadas da cidade apresentam mais espaço para a construção de grandes empreendimentos, as áreas centrais dependem de empreendimentos de metragens menores e retrofits para o aumento de seus estoques. Considerando o volume esperado de novo estoque, a previsão é de aumento da vacância no curto prazo e de menor velocidade de recuperação da vacância no médio e longo prazo.

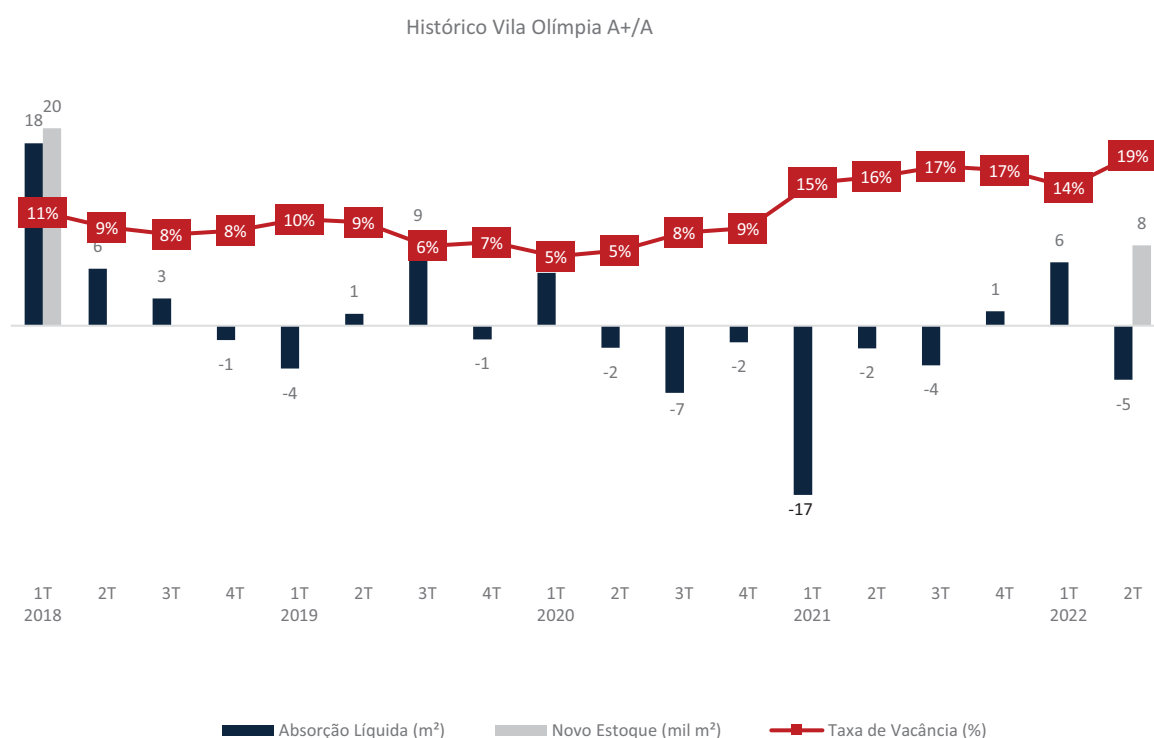
Região	Estoque em Construção (m ²)	Estoque em Projeto (m ²)	Estoque Futuro (m ²)
Chácara Santo Antônio	115.178	86.260	201.438
Chucri Zaidan	100.958	42.808	143.766
Marquês de São Vicente	48.600	45.000	93.600
Santo Amaro	48.728	-	48.728
Itaim/JK	45.544	-	45.544
Pinheiros	23.009	-	23.009
Marginal Sul	-	16.000	16.000
Faria Lima	13.568	-	13.568
Marginal Morumbi	11.904	-	11.904
Berrini	9.792	-	9.792
Paulista	5.754	-	5.754

Detalhe Região Vila Olímpia A+/A

O gráfico a seguir ilustra o comportamento trimestral de absorção líquida, entrega de novo estoque e taxa de vacância do segmento Classe A+/A na região Vila Olímpia. A queda na taxa de vacância entre 2017 e 2019 acompanhou os índices positivos do mercado naquele momento, bem como a tendência dos escritórios corporativos observada na cidade como um todo. Em 2020 e 2021, acompanhando o aumento considerável da taxa de vacância da cidade – em função do grande volume de devoluções observada com a pandemia do covid-19 –, Vila Olímpia também observou um grande aumento desse índice. Ainda no final de 2021 e no começo de 2022, Vila Olímpia chegou a apresentar resultados positivos que trouxeram uma melhora no mercado em trimestres sem entrega de novo estoque: sua vacância chegou a 14,3% no 1T2022, abaixo da taxa de equilíbrio de mercado de 15%.

Entretanto, o 2T2022 impactou essa tendência de melhora do mercado. Além da entrega do Auri Plaza Faria Lima, com 8 mil m² de novo estoque que entraram 100% vagos, a região também apresentou um volume de devoluções de 9.622 m². Com uma Absorção Bruta de 4.226 m², a região apresentou Absorção Líquida negativa pela primeira vez desde o 3T2021.

Após a entrega do Auri Plaza Faria Lima, a Vila Olímpia não apresenta novo estoque previsto, sendo uma região com pouco espaço para crescimento e expansão de seu estoque. Esse fato contribuirá para a redução da vacância, que passará a depender inteiramente dos resultados de Absorção Líquida a serem apresentados trimestralmente.



9. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã-Bretanha.

O avaliando teve seus valores obtidos pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Metodologia Acessória)	Valor de Mercado de Locação
✓ Método da Capitalização da Renda	Valor Justo para Venda

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

O **método comparativo direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através de **Tratamento por Fatores** ou **Inferência Estatística**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.
- ✓ A técnica de **Inferência Estatística** consiste em partir de uma amostra coletada em pesquisa de mercado, contendo elementos comparáveis, para deduzir uma expressão algébrica que traduza a variação do valor do imóvel na região.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

“Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis”. Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda e as ferramentas fundamentais dessa técnica são:

- ✓ **Renda Direta:** analisa a relação entre a receita estabilizada de um ano e o valor de aquisição da propriedade, do ponto de vista do investidor. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa compatível com o mercado e o risco imobiliário.
- ✓ **Fluxo de Caixa Descontado:** o valor do imóvel é aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor de venda do imóvel ao término do fluxo (perpetuidade) é calculado pela capitalização de sua receita líquida e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção de risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- ✓ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- ✓ não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com “especial” interesse na propriedade em questão.

DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

De acordo com normas IVS, (§G1.) *“Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação regular entre participantes do mercado na data da medição.”* Cita ainda, no §43, como exemplo de valor justo, (a) a determinação do preço que seria justo para participação societária em um negócio, não cotado em bolsa, onde as participações de duas partes específicas possam significar que o preço que é justo entre elas é diferente do preço que seria obtido no mercado; (b) determinação do preço que seria justo entre um arrendador e um arrendatário tanto uma transferência permanente o ativo arrendado ou cancelamento do passivo do arrendamento.

METODOLOGIA APLICADA

Os preços praticados para venda de imóveis comerciais, industriais e logísticos estão diretamente relacionados aos contratos de locação vigentes em cada imóvel, já que as transações são realizadas entre investidores, que visam a rentabilidade do imóvel. A precificação dos valores é intrinsecamente ligada ao valor de locação dos contratos vigentes, bem como ao prazo de contrato e outras condições de mercado. Locações fechadas em períodos de crise, com valores abaixo de mercado, tendem a compor um preço mais baixo para venda. Ao contrário, locações estabelecidas em períodos de *boom* imobiliário, tendem a supervalorizar os valores de venda dos imóveis.

Conforme observado pelo Eng^o Hélio R. de Caires, no livro Engenharia de Avaliações – volume 2, IBAPE/SP 2014, “o método comparativo atende bem a uniformidades, e não a singularidades”. No mercado imobiliário de imóveis comerciais, industriais e logísticos há particularidades que devem ser consideradas na precificação do imóvel, principalmente no que diz respeito ao valor de locação e condições de contrato praticados em cada imóvel, já que o valor deriva dos benefícios futuros produzidos por um determinado bem.

Diante do exposto, o melhor método para obtenção do valor justo para venda é o **Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado**, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação dos espaços.

Este método alcança o valor presente líquido do imóvel através do fluxo de caixa descontado, tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, extraindo-se as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final do período de análise.

Trata-se do método mais indicado para avaliação dos denominados Empreendimentos de Base Imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores baseada na exploração do imóvel, cujo valor advém de seu desempenho operacional.

O item 7.4 da NBR 14653-Parte 4: 2002, determina que a identificação do valor do empreendimento e a escolha da metodologia deve ser feita de acordo com a finalidade da avaliação, conforme tabela reproduzida abaixo:

Método	Valor patrimonial	Valor econômico	Valor de desmonte	Valor de mercado
Comparativo direto de dados de mercado	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa de taxas de juros, taxas de crescimento, receitas e despesas de referência	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa direta do valor do empreendimento, em mercados específicos
Involutivo	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável
Evolutivo	Estimativa do valor patrimonial do empreendimento	Não aplicável	Estimativa do valor das partes do empreendimento, com fator de comercialização adequado	Estimativa do valor do empreendimento, com fator de comercialização adequado
Renda	Estimativa do valor de partes ou componentes do empreendimento, tais como: terrenos, jazidas, culturas, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento	a) cálculo do valor presente da venda das diversas partes ou componentes do empreendimento; b) estimativa do valor de partes ou componentes, tais como: terreno, jazida, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento em mercados onde as transações sejam efetuadas com base neste tipo de análise

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foi utilizado para obtenção do valor de locação, porém não é o método que melhor atribui o valor justo para venda deste tipo de empreendimento, pois seu valor está intrinsecamente associado ao desempenho operacional.

10. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

10.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função do padrão construtivo de suas construções e benfeitorias. Utilizamos como base o estudo “Valores De Edificações De Imóveis Urbanos – 2017 (VEIU)” e o estudo “Índices de Unidades Padronizadas - 2019 (IUP)”, elaborados pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, que permite a comparação de edificações de padrões distintos, na aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
	Classificação	Min	Med	Max
Escritório Econômico		2,081	2,313	2,544
Escritório Simples sem elevador		3,378	3,753	4,013
Escritório Simples com elevador		3,742	4,158	4,573
Escritório Médio sem elevador		4,014	4,33	4,763
Escritório Médio com elevador		4,745	5,273	5,767
Escritório Superior sem elevador		5,206	5,784	6,363
Escritório Superior com elevador		5,768	6,371	7,072
Escritório Fino		7,073	7,929	8,722
Escritório Luxo		9,935	10,376	

Fator depreciação (*Idade x Estado de Conservação*)

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função de sua idade e estado de conservação, com base no critério de Ross Heidecke e IBAPE/SP.

Idade: As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Estado de conservação: Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

10.1.1. Valor de Mercado de Locação

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Apêndice.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m ²)	113,25	133,23	153,22

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de mercado de locação.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, onde:

Vu = Valor Unitário Adotado

R\$ 133,23

A = Área privativa

2.091,12 m²

V = Valor Total

R\$ 278.599,92

VALOR TOTAL ARREDONDADO

R\$ 279.000,00

10.2. VALOR JUSTO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)

O avaliando teve seu Valor Justo para Venda apurado pelo **Método da Renda**, onde o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais, a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada. A taxa de desconto é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

Para determinação do valor de venda do imóvel elaboramos fluxos de caixa, simulando seu desempenho, e levando em conta as principais premissas de mercado e contratos de locação vigentes:

Conjunto	Nome do Locatário	Área privativa (m ²)	Data de Início de Contrato	Data do Último Reajuste	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)
22	Coder	350,19	12/07/2021		11/07/2025	50.751,82	144,93
21/23/24	BIT Service	1.043,89	01/05/2018		01/08/2022*	123.109,00	117,93
43	Suse	346,85	01/06/2019	01/06/2022	01/06/2024	54.097,00	155,97
44	Randstad	350,19	01/05/2019		01/08/2022*	49.388,19	141,03

As principais premissas de mercado são descritas a seguir:

- **Valor Justo de Venda:** resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado.
- **Valor de locação contrato vigente:** os valores vigentes estão indicados no quadro anterior.
- **Valor de locação para novos contratos:** R\$133/m² de área privativa, de acordo com o Método Comparativo Direto descrito no Apêndice A.
- **Revisional:** conforme contratos de locação, os locatários têm direito a revisional para valor de mercado. Para contratos vigentes, adotamos o valor médio apurado pelo Método Comparativo.
- **Multa rescisão de contrato:** A BIT Service que ocupava os conjuntos 21/23/24 e a Randstad que ocupava o conjunto 44 solicitaram a rescisão de contrato antes do seu final e consequentemente terão que pagar uma multa equivalente a R\$ 125.443,04 e R\$ 172.663,00 respectivamente.
- **Devolução do valor da garantia de locação:** Conforme acordado com a locatária Suse, ao final do contrato o locador deverá devolver o valor pago referente à garantia de locação corrigido

pelo IGPM, que atualmente equivale à R\$ 129.592,58. Para efeito de avaliação, este valor será pago no mês 120.

- **Período de análise:** 120 meses.
- **Período do contrato:** contratos vigentes obedecerão aos prazos correntes e novos contratos terão prazo de 60 meses.
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** para os espaços que estão sendo desocupados, foi considerado que o conjunto 44 será novamente ocupado em 3 meses. Para os outros conjuntos a absorção ocorrerá em 3 etapas, sendo uma por mês, com 6 meses de vacância após o início do fluxo.
- **Vacância após 1º contrato:** consideramos que os locatários dos conjuntos 22 e 43 permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise.
- **Carência inicial:** não foi considerada carência inicial.
- **Carência após 1º contrato:** este item não foi aplicado.
- **Descontos:** este item não foi aplicado.
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** considerando que valores de locação se apresentam reprimidos em função da atual conjuntura econômica, adotamos uma valorização de 2% ao ano sobre valor de mercado a partir do 1º ano do fluxo, e para os demais contratos consideramos a valorização após o término do contrato existente.
- **Vacância Constante:** para o período de análise e para o cálculo da perpetuidade foi considerada taxa de vacância constante de 3,00%.
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda após 10º ano.
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação.
- **Comissão de venda:** considerado 3,0% sobre o valor de venda do imóvel.
- **Condomínio:** R\$ 15,70/m², considerado apenas em meses de vacância (valor adotado conforme média de mercado).
- **IPTU:** R\$ 17,81/m², considerado apenas em meses de vacância (valor adotado conforme média de mercado).

- **Inadimplência Constante:** não considerada.
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** devido à idade da construção, estimamos 1,5% sobre receita (em meses de receita positiva).
- **Gestão de Contratos:** considerado 0,5% sobre receita.
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 8,25% a.a., composta por NTN B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 8,00% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

Resultados

Sendo assim, o valor de venda com base em sua renda, em números redondos, é de:

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 44.090.000,00	Quarenta E Quatro Milhões E Noventa Mil Reais
-------------------------------	-----------------------	--------------------------	--

O Fluxo de Caixa anual detalhado encontra-se a seguir:



Edifício Vila Olímpia Corporate

	Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTAL
Total de receitas			2.669.656	3.506.170	3.392.998	3.441.686	3.516.052	3.601.187	3.687.164	3.709.355	3.810.023	3.704.633	35.038.924
Receita de Locação Corrigida			2.669.656	3.506.170	3.392.998	3.441.686	3.516.052	3.601.187	3.687.164	3.709.355	3.810.023	3.888.322	35.222.614
Desconto de locação			-	-	-	-	-	-	-	-	-	(183.690)	(183.690)
Carência			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receita de aluguel mínimo garantido			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de despesas			(509.038)	(70.123)	(67.860)	(68.834)	(70.321)	(72.024)	(73.743)	(74.187)	(76.200)	(76.664)	(1.158.995)
Comissão de locação			(185.413)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(185.413)
Condomínio			(131.050)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(131.050)
IPTU			(148.852)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(148.852)
Inadimplência			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fundo de Reposição de Ativo - FRA			(32.792)	(52.593)	(50.895)	(51.625)	(52.741)	(54.018)	(55.307)	(55.640)	(57.150)	(57.498)	(520.259)
Gestão de contrato			(10.931)	(17.531)	(16.965)	(17.208)	(17.580)	(18.006)	(18.436)	(18.547)	(19.050)	(19.166)	(173.420)
Capex / Investimentos			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PIS / COFINS			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CSLL			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IR Locação			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IR Venda			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Receita líquida operacional			2.160.618	3.436.047	3.325.138	3.372.853	3.445.731	3.529.163	3.613.421	3.635.168	3.733.822	3.627.969	33.879.930
Valor de Venda			-	-	-	-	-	-	-	-	-	48.360.985	48.360.985
Comissão de venda			-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.450.830)	(1,450,830)
Valor residual			-	-	-	-	-	-	-	-	-	46.910.155	46,910,155
VPL (Valor Presente Líquido)			(44.090.319)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo de caixa			2.160.618	3.436.047	3.325.138	3.372.853	3.445.731	3.529.163	3.613.421	3.635.168	3.733.822	50.538.124	80,790,085
Fluxo de caixa acumulado			2.160.618	5.596.665	8.921.803	12.294.655	15.740.386	19.269.550	22.882.971	26.518.138	30.251.961	80.790.085	80,790,085

11. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 44.090.000,00	Quarenta E Quatro Milhões E Noventa Mil Reais
-----------------------------------	-----------------------	--------------------------	--

Binswanger Brazil

CREA: 494866

ISABELA DORA COSTA
MONASTERSKY:14400445895

Assinado de forma digital por ISABELA
DORA COSTA MONASTERSKY:14400445895
Data: 2022.09.12 13:37:48 -03'00'

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS

Diretora de Consultoria e Avaliações

CREA: 506.007.193-1



APÊNDICE A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Pesquisa

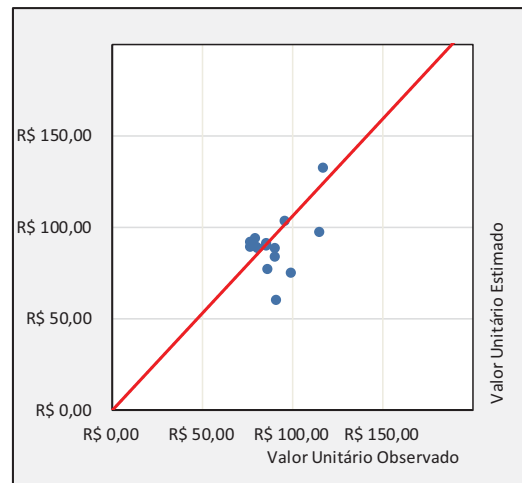
Item	Endereço	Índice Local	Construções					
			Área privativa (m ²)	Ida de	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Contato
Aval.	R. Fidêncio Ramos, 302	105	2.091,12 m ²	9 anos	50 anos	b - entre novo e regular	escritório luxo	-
1	Avenida Chedid Jafet, 222	105	522,66 m ²	15 anos	50 anos	b - entre novo e regular	escritório fino	SIILA
2	Rua Olimpíadas, 205	105	432,30 m ²	15 anos	50 anos	b - entre novo e regular	escritório fino	SIILA
3	Rua Gomes de Carvalho, 1996	105	506,73 m ²	10 anos	50 anos	b - entre novo e regular	escritório luxo	SIILA
4	Rua Olimpíadas, 134	105	260,00 m ²	10 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev	SIILA
5	Rua do Rócio, 350	105	228,76 m ²	10 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev	SIILA
6	Rua Gomes de Carvalho, 1510	105	456,00 m ²	15 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	SIILA
7	Rua Olimpíadas, 66	105	367,82 m ²	10 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev	SIILA
8	Rua Pequetita, 215	105	208,03 m ²	15 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	SIILA
9	Rua Alvorada, 1151	90	441,33 m ²	15 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	SIILA
10	Av. Dr Cardoso de Melo, 1460	95	80,00 m ²	22 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	SIILA
11	Av Chedid Jafet, 222	105	448,80 m ²	30 anos	60 anos	d - entre regular e reparos simples	escritório superior c/ elev	SIILA
12	Rua Gomes de Carvalho, 1108	90	1.714,00 m ²	7 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev	SIILA
13	Av. Dr Cardoso de Melo, 1184	95	1.216,00 m ²	15 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	SIILA
14	Rua Olimpíadas, 242	105	1.080,00 m ²	14 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev	SIILA
15	Av. Dr Cardoso de Melo, 90	75	4.500,00 m ²	7 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev	SIILA

Cálculo

Item	Área privativa (m ²)	Valores			Homogeneização (Fatores)				Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Fator final	
Aval.	-	-	-	-					
1	522,66 m ²	R\$ 55.611,02	0,90	R\$ 95,76/m ²	1,000	1,247	1,067	1,314	R\$ 125,85/m ²
2	432,30 m ²	R\$ 55.161,48	0,90	R\$ 114,84/m ²	1,000	1,247	1,067	1,314	R\$ 150,92/m ²
3	506,73 m ²	R\$ 65.874,90	0,90	R\$ 117,00/m ²	1,000	1,000	1,010	1,010	R\$ 118,14/m ²
4	260,00 m ²	R\$ 26.000,00	0,90	R\$ 90,00/m ²	1,000	1,503	0,994	1,497	R\$ 134,70/m ²
5	228,76 m ²	R\$ 20.130,88	0,90	R\$ 79,20/m ²	1,000	1,503	0,994	1,497	R\$ 118,54/m ²
6	456,00 m ²	R\$ 41.040,00	0,90	R\$ 81,00/m ²	1,000	1,503	1,051	1,554	R\$ 125,87/m ²
7	367,82 m ²	R\$ 34.942,90	0,90	R\$ 85,50/m ²	1,000	1,503	0,994	1,497	R\$ 127,97/m ²
8	208,03 m ²	R\$ 20.803,00	0,90	R\$ 90,00/m ²	1,000	1,503	1,051	1,554	R\$ 139,86/m ²
9	441,33 m ²	R\$ 48.546,30	0,90	R\$ 99,00/m ²	1,033	1,503	1,051	1,587	R\$ 157,14/m ²
10	80,00 m ²	R\$ 7.680,00	0,90	R\$ 86,40/m ²	1,021	1,503	1,131	1,655	R\$ 142,98/m ²
11	448,80 m ²	R\$ 45.328,80	0,90	R\$ 90,90/m ²	1,000	1,503	1,307	1,810	R\$ 164,53/m ²
12	1.714,00 m ²	R\$ 162.761,44	0,90	R\$ 85,46/m ²	1,033	1,503	0,972	1,509	R\$ 128,93/m ²
13	1.216,00 m ²	R\$ 103.360,00	0,90	R\$ 76,50/m ²	1,021	1,503	1,051	1,575	R\$ 120,49/m ²
14	1.080,00 m ²	R\$ 91.800,00	0,90	R\$ 76,50/m ²	1,000	1,503	1,042	1,545	R\$ 118,15/m ²
15	4.500,00 m ²	R\$ 400.050,00	0,90	R\$ 80,01/m ²	1,080	1,503	0,972	1,555	R\$ 124,43/m ²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	15	Área privativa (m ²)	2.091,12 m ²
Graus de liberdade:	14	Idade:	9 anos
tc (tabelado):	1,345	Vida útil:	50 anos
Amplitude:	R\$ 10,29/m ²	Padrão:	escritório luxo
Limite inferior:	R\$ 128,09/m ²	Conservação:	b - entre novo e regular
Média:	R\$ 133,23/m ²	Média Saneada	
Limite superior:	R\$ 138,38/m ²	Limite inferior (-30%):	R\$ 93,26/m ²
		Média:	R\$ 133,23/m ²
		Limite superior (+30%):	R\$ 173,20/m ²
Intervalo - Elementos utilizados			
Valor mínimo:	R\$ 118,14/m ²		
Valor máximo:	R\$ 164,53/m ²		
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 113,25/m ²	R\$ 113,25/m ²	
Média:	R\$ 133,23/m²	R\$ 133,23/m²	
Limite superior:	R\$ 153,22/m ²	R\$ 153,22/m ²	



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau						
		III	Pontos (3)	II	Pontos (2)	I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	3	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	✓	0,50 a 2,00	2	0,40 a 2,50*	1

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação 11

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II **GRAU DE PRECISÃO: Grau III**

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elementos 3



Elemento 4



Elemento 5



Elemento 6



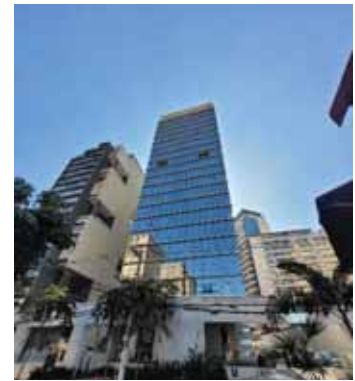
Elemento 7



Elemento 8



Elemento 9



Elemento 10

Elemento 11

Elemento 12



Elemento 13

Elemento 14

Elemento 15

APÊNDICE B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA



Bairrada - Q 22																		
Total:		30 Jun 22		6.122.708	8.096.798	14.219.504	0	-242.969	0	0	0	-75.091	-65.969	-163.419	12.865.805			
VPL:		30 Jun 22		4.191.889	5.885.563	7.877.254	0	-179.967	0	0	0	-62.875	-25.958	-171.831	7.963.453			
Período:		Receitas					Despesas											
Ano	Mês	%	Valor unit base	Valor de crescimento	Valor unit corrigido	Receitas de Locação Cont. S/A	Moeda	Total de receitas	Comissão de Precisão	Comissão de Venda	Comissão de	Imposto	Impostado	Imposto	Total de Despesas	Total Operacional		
Jul-22	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
ago-22	1	100%	144,93	1,00	144,93	30,752	0	30,752	0	0	0	0	0	0	-761	-254	-1.015	49.737
set-22	2	100%	144,93	1,00	144,93	30,752	0	30,752	0	0	0	0	0	0	-761	-254	-1.015	49.737
out-22	3	100%	144,93	1,00	144,93	30,752	0	30,752	0	0	0	0	0	0	-761	-254	-1.015	49.737
nov-22	4	100%	144,93	1,00	144,93	30,752	0	30,752	0	0	0	0	0	0	-761	-254	-1.015	49.737
dez-22	5	100%	144,93	1,00	144,93	30,752	0	30,752	0	0	0	0	0	0	-761	-254	-1.015	49.737
jan-23	6	100%	144,93	1,00	144,93	30,752	0	30,752	0	0	0	0	0	0	-761	-254	-1.015	49.737
fev-23	7	100%	144,93	1,00	144,93	30,752	0	30,752	0	0	0	0	0	0	-761	-254	-1.015	49.737
mar-23	8	100%	144,93	1,00	144,93	30,752	0	30,752	0	0	0	0	0	0	-761	-254	-1.015	49.737
abr-23	9	100%	144,93	1,00	144,93	30,752	0	30,752	0	0	0	0	0	0	-761	-254	-1.015	49.737
maio-23	10	100%	144,93	1,00	144,93	30,752	0	30,752	0	0	0	0	0	0	-761	-254	-1.015	49.737
jun-23	11	100%	144,93	1,00	144,93	30,752	0	30,752	0	0	0	0	0	0	-761	-254	-1.015	49.737
Jul-23	12	100%	144,93	1,00	144,93	30,752	0	30,752	0	0	0	0	0	0	-761	-254	-1.015	49.737
ago-23	13	100%	144,93	1,00	144,93	30,752	0	30,752	0	0	0	0	0	0	-761	-254	-1.015	49.737
set-23	14	100%	144,93	1,00	144,93	30,752	0	30,752	0	0	0	0	0	0	-761	-254	-1.015	49.737
out-23	15	100%	144,93	1,00	144,93	30,752	0	30,752	0	0	0	0	0	0	-761	-254	-1.015	49.737
nov-23	16	100%	144,93	1,00	144,93	30,752	0	30,752	0	0	0	0	0	0	-761	-254	-1.015	49.737
dez-23	17	100%	144,93	1,00	144,93	30,752	0	30,752	0	0	0	0	0	0	-761	-254	-1.015	49.737
jan-24	18	100%	144,93	1,00	144,93	30,752	0	30,752	0	0	0	0	0	0	-761	-254	-1.015	49.737
fev-24	19	100%	144,93	1,00	144,93	30,752	0	30,752	0	0	0	0	0	0	-761	-254	-1.015	49.737
mar-24	20	100%	144,93	1,00	144,93	30,752	0	30,752	0	0	0	0	0	0	-761	-254	-1.015	49.737
abr-24	21	100%	144,93	1,00	144,93	30,752	0	30,752	0	0	0	0	0	0	-761	-254	-1.015	49.737
maio-24	22	100%	144,93	1,00	144,93	30,752	0	30,752	0	0	0	0	0	0	-761	-254	-1.015	49.737
jun-24	23	100%	144,93	1,00	144,93	30,752	0	30,752	0	0	0	0	0	0	-761	-254	-1.015	49.737
Jul-24	24	100%	133,00	1,02	133,00	47,507	0	47,507	0	0	0	0	0	0	-713	-230	-943	46.557
ago-24	25	100%	133,00	1,02	133,00	47,507	0	47,507	0	0	0	0	0	0	-713	-230	-943	46.557
set-24	26	100%	133,00	1,02	133,00	47,507	0	47,507	0	0	0	0	0	0	-713	-230	-943	46.557
out-24	27	100%	133,00	1,02	133,00	47,507	0	47,507	0	0	0	0	0	0	-713	-230	-943	46.557
nov-24	28	100%	133,00	1,02	133,00	47,507	0	47,507	0	0	0	0	0	0	-713	-230	-943	46.557
dez-24	29	100%	133,00	1,02	133,00	47,507	0	47,507	0	0	0	0	0	0	-713	-230	-943	46.557
jan-25	30	100%	133,00	1,02	133,00	47,507	0	47,507	0	0	0	0	0	0	-713	-230	-943	46.557
fev-25	31	100%	133,00	1,02	133,00	47,507	0	47,507	0	0	0	0	0	0	-713	-230	-943	46.557
mar-25	01	100%	133,00	1,02	133,00	47,507	0	47,507	0	0	0	0	0	0	-713	-230	-943	46.557
abr-25	02	100%	133,00	1,02	133,00	47,507	0	47,507	0	0	0	0	0	0	-713	-230	-943	46.557
maio-25	03	100%	133,00	1,02	133,00	47,507	0	47,507	0	0	0	0	0	0	-713	-230	-943	46.557
jun-25	04	100%	133,00	1,02	133,00	47,507	0	47,507	0	0	0	0	0	0	-713	-230	-943	46.557
Jul-25	05	100%	133,00	1,02	133,00	47,507	0	47,507	0	0	0	0	0	0	-713	-230	-943	46.557
ago-25	06	100%	133,00	1,06	141,14	49,426	0	49,426	0	0	0	0	0	0	-743	-247	-990	46,438
set-25	07	100%	133,00	1,06	141,14	49,426	0	49,426	0	0	0	0	0	0	-743	-247	-990	46,438
out-25	08	100%	133,00	1,06	141,14	49,426	0	49,426	0	0	0	0	0	0	-743	-247	-990	46,438
nov-25	09	100%	133,00	1,06	141,14	49,426	0	49,426	0	0	0	0	0	0	-743	-247	-990	46,438
dez-25	10	100%	133,00	1,06	141,14	49,426	0	49,426	0	0	0	0	0	0	-743	-247	-990	46,438
jan-26	11	100%	133,00	1,06	141,14	49,426	0	49,426	0	0	0	0	0	0	-743	-247	-990	46,438
fev-26	12	100%	133,00	1,06	141,14	49,426	0	49,426	0	0	0	0	0	0	-743	-247	-990	46,438
mar-26	13	100%	133,00	1,06	141,14	49,426	0	49,426	0	0	0	0	0	0	-743	-247	-990	46,438
abr-26	14	100%	133,00	1,06	141,14	49,426	0	49,426	0	0	0	0	0	0	-743	-247	-990	46,438
maio-26	15	100%	133,00	1,06	141,14	49,426	0	49,426	0	0	0	0	0	0	-743	-247	-990	46,438
jun-26	16	100%	133,00	1,06	141,14	49,426	0	49,426	0	0	0	0	0	0	-743	-247	-990	46,438
Jul-26	17	100%	133,00	1,06	141,14	49,426	0	49,426	0	0	0	0	0	0	-743	-247	-990	46,438
ago-26	18	100%	133,00	1,06	141,14	49,426	0	49,426	0	0	0	0	0	0	-743	-247	-990	46,438
set-26	19	100%	133,00	1,06	141,14	49,426	0	49,426	0	0	0	0	0	0	-743	-247	-990	46,438
out-26	20	100%	133,00	1,06	141,14	49,426	0	49,426	0	0	0	0	0	0	-743	-247	-990	46,438
nov-26	21	100%	133,00	1,06	141,14	49,426	0	49,426	0	0	0	0	0	0	-743	-247	-990	46,438
dez-26	22	100%	133,00	1,06	141,14	49,426	0	49,426	0	0	0	0	0	0	-743	-247	-990	46,438
jan-27	23	100%	133,00	1,06	141,14	49,426	0	49,426	0	0	0	0	0	0	-743	-247	-990	46,438
fev-27	24	100%	133,00	1,06	141,14	49,426	0	49,426	0	0	0	0	0	0	-743	-247	-990	46,438
mar-27	25	100%	133,00	1,06	141,14	49,426	0	49,426	0	0	0	0	0	0	-743	-247	-990	46,438
abr-27	26	100%	133,00	1,06	141,14	49,426	0	49,426	0	0	0	0	0	0	-743	-247	-990	46,438
maio-27	27	100%	133,00	1,06	141,14	49,426	0	49,426	0	0	0	0	0	0	-743	-247	-990	46,438
jun-27	28	100%	133,00	1,06	141,14	49,426	0	49,426	0	0	0	0	0	0	-743	-247	-990	46,438
Jul-27	29	100%	133,00	1,06	141,14	49,426	0	49,426	0	0	0	0	0	0	-743	-247	-990	46,438
ago-27	30	100%	133,00	1,06	141,14	49,426	0	49,426	0	0	0	0	0	0	-743	-247	-990	46,438
set-27	31	100%	133,00	1,06	141,14	49,426	0	49,426	0	0	0	0	0	0	-743	-247	-990	46,438
out-27	01	100%	133,00	1,06	141,14	49,426	0	49,426	0	0	0	0	0	0	-743	-247	-990	46,438
nov-27	02	100%	133,00	1,06	141,14	49,426	0	49,426	0	0	0	0	0	0	-743	-247	-990	46,438
dez-27	03	100%	133,00	1,06	141,14	49,426	0	49,426	0	0	0	0	0	0	-743	-247	-990	46,438
jan-28	04	100%	133,00	1,06	141,14	49,426	0	49,426	0	0	0	0	0	0	-743	-247	-990	46,438
fev-28	05	100%	133,00	1,06	141,14	49,426	0	49,426	0	0	0	0	0	0	-743	-247	-990	46,438
mar-28	06	100%	133,00	1,06	141,14	49,426	0	49,426	0	0	0	0	0	0	-743	-247	-990	46,438
abr-28	07	100%	133,00	1,06	141,14	49,426	0	49,426	0	0	0	0	0	0	-743	-247	-990	46,438
maio-28	08	100%	133,00	1,06	141,14	49,426	0	49,426	0	0	0	0	0	0	-743	-247	-990	46,438
jun-28	09	100%	133,00	1,06	141,14	49,426	0	49,426	0	0	0	0	0	0	-743	-247	-990	46,438
Jul-28	10	100%	133,00	1,06	141,14	49,426	0	49,426	0	0	0	0	0	0	-743	-247	-990	46,438
ago-28	11	100%	133,0															



Resultado - Q48																													
Total																125.443	0	125.443	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	125.443
VPL	30 jun 22															124.817	0	124.817	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	124.817
Benefícios										Despesas																			
Período	mes	até	% de recuperação	Valor ant base	Fator de recuperação	Valor ant corrigido	Receita de liquidação Compulsiva	Venda	Total de receitas	Consumo de energia	Consumo de água	Consumo de gás	PTU	Manutenção	Alug	Outros de aluguel	Total de despesas	Total Operacional											
Jul-22	0		0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0											
Ago-22	1		100%	338,21	1,00	338,21	125.443	0	125.443	0	0	0	0	0	0	0	0	0											

R2W - Q 21/23/24																											
Total																172.669	0	172.669	0	0	0	0	0	0	0	0	172.669
VPL	30 jun 22															171.539	0	171.539	0	0	0	0	0	0	0	0	171.539
Benefícios										Despesas																	
Período	mes	até	% de recuperação	Valor ant base	Fator de recuperação	Valor ant corrigido	Receita de liquidação Compulsiva	Venda	Total de receitas	Consumo de energia	Consumo de água	Consumo de gás	PTU	Manutenção	Alug	Outros de aluguel	Total de despesas	Total Operacional									
Jul-22	0		0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0									
Ago-22	1		100%	343,40	1,00	343,40	172.669	0	172.669	0	0	0	0	0	0	0	0	0									



Vagos Tipo 2																											
Total VPL		16.869.693		24.141.871		41.011.564		-138.837		-724.256		-114.577		-130.142		0		-250.963		-83.654		-1.442.430		39.569.134		21.205.510	
11.197.841		10.926.772		22.124.613		-131.692		-327.803		-111.565		-126.720		0		-165.992		-55.331		-919.103							
Período		Receita						Despesas																			
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPTU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional										
jul-22	0	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0										
ago-22	1	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	-16.368	-18.592	0	0	0	-34.960	-34.960										
set-22	2	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	-16.368	-18.592	0	0	0	-34.960	-34.960										
out-22	3	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	-16.368	-18.592	0	0	0	-34.960	-34.960										
nov-22	4	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	-16.368	-18.592	0	0	0	-34.960	-34.960										
dez-22	5	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	-16.368	-18.592	0	0	0	-34.960	-34.960										
jan-23	6	0%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	-16.368	-18.592	0	0	0	-34.960	-34.960										
fev-23	7	33%	133,00	1,00	133,00	46.279	0	46.279	-46.279	0	-10.912	-12.394	0	0	0	-69.586	-23.307										
mar-23	8	67%	133,00	1,00	133,00	92.558	0	92.558	-46.279	0	-5.456	-6.197	0	-694	-231	-58.858	33.700										
abr-23	9	100%	133,00	1,00	133,00	138.837	0	138.837	-46.279	0	0	0	0	-1.388	-463	-48.130	90.707										
mai-23	10	100%	133,00	1,00	133,00	138.837	0	138.837	0	0	0	0	0	-2.083	-694	-2.777	136.061										
jun-23	11	100%	133,00	1,00	133,00	138.837	0	138.837	0	0	0	0	0	-2.083	-694	-2.777	136.061										
jul-23	12	100%	133,00	1,00	133,00	138.837	0	138.837	0	0	0	0	0	-2.083	-694	-2.777	136.061										
ago-23	13	100%	133,00	1,02	135,66	141.614	0	141.614	0	0	0	0	0	-2.124	-708	-2.832	138.782										
set-23	14	100%	133,00	1,02	135,66	141.614	0	141.614	0	0	0	0	0	-2.124	-708	-2.832	138.782										
out-23	15	100%	133,00	1,02	135,66	141.614	0	141.614	0	0	0	0	0	-2.124	-708	-2.832	138.782										
nov-23	16	100%	133,00	1,02	135,66	141.614	0	141.614	0	0	0	0	0	-2.124	-708	-2.832	138.782										
dez-23	17	100%	133,00	1,02	135,66	141.614	0	141.614	0	0	0	0	0	-2.124	-708	-2.832	138.782										
jan-24	18	100%	133,00	1,02	135,66	141.614	0	141.614	0	0	0	0	0	-2.124	-708	-2.832	138.782										
fev-24	19	100%	133,00	1,02	135,66	141.614	0	141.614	0	0	0	0	0	-2.124	-708	-2.832	138.782										
mar-24	20	100%	133,00	1,02	135,66	141.614	0	141.614	0	0	0	0	0	-2.124	-708	-2.832	138.782										
abr-24	21	100%	133,00	1,02	135,66	141.614	0	141.614	0	0	0	0	0	-2.124	-708	-2.832	138.782										
mai-24	22	100%	133,00	1,02	135,66	141.614	0	141.614	0	0	0	0	0	-2.124	-708	-2.832	138.782										
jun-24	23	100%	133,00	1,02	135,66	141.614	0	141.614	0	0	0	0	0	-2.124	-708	-2.832	138.782										
jul-24	24	100%	133,00	1,02	135,66	141.614	0	141.614	0	0	0	0	0	-2.124	-708	-2.832	138.782										
ago-24	25	100%	133,00	1,02	135,66	141.614	0	141.614	0	0	0	0	0	-2.124	-708	-2.832	138.782										
set-24	26	100%	133,00	1,02	135,66	141.614	0	141.614	0	0	0	0	0	-2.124	-708	-2.832	138.782										
out-24	27	100%	133,00	1,02	135,66	141.614	0	141.614	0	0	0	0	0	-2.124	-708	-2.832	138.782										
nov-24	28	100%	133,00	1,02	135,66	141.614	0	141.614	0	0	0	0	0	-2.124	-708	-2.832	138.782										
dez-24	29	100%	133,00	1,02	135,66	141.614	0	141.614	0	0	0	0	0	-2.124	-708	-2.832	138.782										
jan-25	30	100%	133,00	1,02	135,66	141.614	0	141.614	0	0	0	0	0	-2.124	-708	-2.832	138.782										
fev-25	31	100%	133,00	1,02	135,66	141.614	0	141.614	0	0	0	0	0	-2.124	-708	-2.832	138.782										
mar-25	32	100%	133,00	1,02	135,66	141.614	0	141.614	0	0	0	0	0	-2.124	-708	-2.832	138.782										
abr-25	33	100%	133,00	1,02	135,66	141.614	0	141.614	0	0	0	0	0	-2.124	-708	-2.832	138.782										
mai-25	34	100%	133,00	1,02	135,66	141.614	0	141.614	0	0	0	0	0	-2.124	-708	-2.832	138.782										
jun-25	35	100%	133,00	1,02	135,66	141.614	0	141.614	0	0	0	0	0	-2.124	-708	-2.832	138.782										
jul-25	36	100%	133,00	1,02	135,66	141.614	0	141.614	0	0	0	0	0	-2.124	-708	-2.832	138.782										
ago-25	37	100%	133,00	1,02	135,66	141.614	0	141.614	0	0	0	0	0	-2.124	-708	-2.832	138.782										
set-25	38	100%	133,00	1,02	135,66	141.614	0	141.614	0	0	0	0	0	-2.124	-708	-2.832	138.782										
out-25	39	100%	133,00	1,02	135,66	141.614	0	141.614	0	0	0	0	0	-2.124	-708	-2.832	138.782										
nov-25	40	100%	133,00	1,02	135,66	141.614	0	141.614	0	0	0	0	0	-2.124	-708	-2.832	138.782										
dez-25	41	100%	133,00	1,02	135,66	141.614	0	141.614	0	0	0	0	0	-2.124	-708	-2.832	138.782										
jan-26	42	100%	133,00	1,02	135,66	141.614	0	141.614	0	0	0	0	0	-2.124	-708	-2.832	138.782										
fev-26	43	100%	133,00	1,02	135,66	141.614	0	141.614	0	0	0	0	0	-2.124	-708	-2.832	138.782										
mar-26	44	100%	133,00	1,02	135,66	141.614	0	141.614	0	0	0	0	0	-2.124	-708	-2.832	138.782										
abr-26	45	100%	133,00	1,02	135,66	141.614	0	141.614	0	0	0	0	0	-2.124	-708	-2.832	138.782										
mai-26	46	100%	133,00	1,02	135,66	141.614	0	141.614	0	0	0	0	0	-2.124	-708	-2.832	138.782										
jun-26	47	100%	133,00	1,02	135,66	141.614	0	141.614	0	0	0	0	0	-2.124	-708	-2.832	138.782										
jul-26	48	100%	133,00	1,02	135,66	141.614	0	141.614	0	0	0	0	0	-2.124	-708	-2.832	138.782										
ago-26	49	100%	133,00	1,03	137,49	148.521	0	148.521	0	0	0	0	0	-2.153	-718	-2.870	140.651										
set-26	50	100%	133,00	1,05	139,31	146.428	0	146.428	0	0	0	0	0	-2.181	-727	-2.909	142.520										
out-26	51	100%	133,00	1,06	141,14	147.335	0	147.335	0	0	0	0	0	-2.210	-737	-2.947	144.389										
nov-26	52	100%	133,00	1,06	141,14	147.335	0	147.335	0	0	0	0	0	-2.210	-737	-2.947	144.389										
dez-26	53	100%	133,00	1,06	141,14	147.335	0	147.335	0	0	0	0	0	-2.210	-737	-2.947	144.389										
jan-27	54	100%	133,00	1,06	141,14	147.335	0	147.335	0	0	0	0	0	-2.210	-737	-2.947	144.389										
fev-27	55	100%	133,00	1,06	141,14	147.335	0	147.335	0	0	0	0	0	-2.210	-737	-2.947	144.389										
mar-27	56	100%	133,00	1,06	141,14	147.335	0	147.335	0	0	0	0	0	-2.210	-737	-2.947	144.389										
abr-27	57	100%	133,00	1,06	141,14	147.335	0	147.335	0	0	0	0	0	-2.210	-737	-2.947	144.389										
mai-27	58	100%	133,00	1,06	141,14	147.335	0	147.335	0	0	0	0	0	-2.210	-737	-2.947	144.389										
jun-27	59	100%	133,00	1,06	141,14	147.335	0	147.335	0	0	0	0	0	-2.210	-737	-2.947	144.389										
jul-27	60	100%	133,00	1,06	141,14	147.335	0	147.335	0	0	0	0	0	-2.210	-737	-2.947	144.389										
ago-27	61	100%	133,00	1,06	141,14	147.335	0	147.335	0	0	0	0	0	-2.210	-737	-2.947	144.389										
set-27	62	100%	133,00	1,06	141,14	147.335	0	147.335	0	0	0	0	0	-2.210	-737	-2.947	144.389										
out-27	63	100%	133,00	1,06	141,14	147.335	0	147.335	0	0	0	0	0	-2.210	-737	-2.947	144.389										
nov-27	64	100%	133,00	1,06	141,14	147.335	0	147.335	0	0	0	0	0	-2.210	-737	-2.947	144.389										
dez-27	65	100%	133,00	1,06	141,14	147.335	0	147.335	0	0	0	0	0	-2.210	-737	-2.947	144.389										
jan-28	66	100%	133,00	1,06	141,14	147.335	0	147.335	0	0	0	0	0	-2.210	-737	-2.947	144.389										
fev-28	67	100%	133,00	1,08	143,04	149.319	0	149.319	0	0	0	0	0	-2.240	-747	-2.986	146.333										
mar-28	68	100%	133,00	1,09	144,94	151.304	0	151.304	0	0	0	0	0	-2.270	-757	-3.026	148.277										
abr-28	69	100%	133,00	1,10	146,84	153.288	0	153.288	0	0	0	0	0	-2.299	-766	-3.066	150.222										
mai-28	70	100%	133,00	1,10	146,84	153.288	0	153.288	0	0	0	0	0	-2.299	-766	-3.066	150.222										
jun-28	71	100%	133,00	1,10	146,84	153.288	0	153.288	0	0	0	0	0	-2.299	-766	-3.066	150.222										
jul-28	72	100%	133,00	1,10	146,84	153.288	0	153.288	0	0	0	0															



Consolidado																	
Total VPL		30 jun-22		35.222.614	48.360.985	83.528.468	-185.413	-1.450.830	-131.050	-148.852	0	-520.259	-173.420	-2.609.824	80.918.644		
				23.799.510	21.888.504	45.663.061	-177.053	-656.655	-127.822	-145.185	0	-349.520	-116.507	-1.572.743	44.090.319		
Período		Receita					Despesas										
Ano	Mês	% ocupação	Valor unit base	Fator de crescimento	Valor unit corrigido	Receita de Locação Corrigida	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPTU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
jul-22	0	60%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ago-22	1	60%	192,70	1,00	192,70	402.955	0	402.955	0	0	-21.859	-24.829	0	-1.573	-524	-48.785	354.170
set-22	2	20%	150,42	1,00	150,42	104.849	0	104.849	0	0	-21.859	-24.829	0	-1.573	-524	-48.785	56.064
out-22	3	20%	150,42	1,00	150,42	104.849	0	104.849	0	0	-21.859	-24.829	0	-1.573	-524	-48.785	56.064
nov-22	4	30%	144,59	1,00	144,59	151.424	0	151.424	-46.575	0	-16.368	-18.592	0	-1.573	-524	-83.632	67.292
dez-22	5	30%	144,59	1,00	144,59	151.424	0	151.424	0	0	-16.368	-18.592	0	-2.271	-757	-37.988	113.436
jan-23	6	30%	144,59	1,00	144,59	151.424	0	151.424	0	0	-16.368	-18.592	0	-2.271	-757	-37.988	113.436
fev-23	7	40%	141,70	1,00	141,70	197.703	0	197.703	-46.279	0	-10.912	-12.394	0	-2.271	-757	-72.614	125.089
mar-23	8	50%	139,97	1,00	139,97	243.982	0	243.982	-46.279	0	-5.456	-6.197	0	-2.966	-989	-61.886	182.096
abr-23	9	60%	138,81	1,00	138,81	290.261	0	290.261	-46.279	0	0	0	0	-3.660	-1.220	-51.159	239.103
mai-23	10	60%	138,81	1,00	138,81	290.261	0	290.261	0	0	0	0	0	-4.354	-1.451	-5.805	284.456
jun-23	11	60%	138,81	1,00	138,81	290.261	0	290.261	0	0	0	0	0	-4.354	-1.451	-5.805	284.456
jul-23	12	60%	138,81	1,00	138,81	290.261	0	290.261	0	0	0	0	0	-4.354	-1.451	-5.805	284.456
ago-23	13	60%	139,21	1,01	140,13	293.038	0	293.038	0	0	0	0	0	-4.396	-1.465	-5.861	287.177
set-23	14	60%	139,21	1,01	140,13	293.038	0	293.038	0	0	0	0	0	-4.396	-1.465	-5.861	287.177
out-23	15	60%	139,21	1,01	140,13	293.038	0	293.038	0	0	0	0	0	-4.396	-1.465	-5.861	287.177
nov-23	16	60%	139,21	1,01	140,13	293.038	0	293.038	0	0	0	0	0	-4.396	-1.465	-5.861	287.177
dez-23	17	60%	139,21	1,01	140,13	293.038	0	293.038	0	0	0	0	0	-4.396	-1.465	-5.861	287.177
jan-24	18	60%	139,21	1,01	140,13	293.038	0	293.038	0	0	0	0	0	-4.396	-1.465	-5.861	287.177
fev-24	19	60%	139,21	1,01	140,13	293.038	0	293.038	0	0	0	0	0	-4.396	-1.465	-5.861	287.177
mar-24	20	60%	139,21	1,01	140,13	293.038	0	293.038	0	0	0	0	0	-4.396	-1.465	-5.861	287.177
abr-24	21	60%	139,21	1,01	140,13	293.038	0	293.038	0	0	0	0	0	-4.396	-1.465	-5.861	287.177
mai-24	22	60%	139,21	1,01	140,13	293.038	0	293.038	0	0	0	0	0	-4.396	-1.465	-5.861	287.177
jun-24	23	60%	139,21	1,01	140,13	293.038	0	293.038	0	0	0	0	0	-4.396	-1.465	-5.861	287.177
jul-24	24	60%	134,22	1,01	135,21	282.750	0	282.750	0	0	0	0	0	-4.241	-1.414	-5.655	277.095
ago-24	25	60%	134,22	1,01	135,21	282.750	0	282.750	0	0	0	0	0	-4.241	-1.414	-5.655	277.095
set-24	26	60%	134,22	1,01	135,21	282.750	0	282.750	0	0	0	0	0	-4.241	-1.414	-5.655	277.095
out-24	27	60%	134,22	1,01	135,21	282.750	0	282.750	0	0	0	0	0	-4.241	-1.414	-5.655	277.095
nov-24	28	60%	134,22	1,01	135,21	282.750	0	282.750	0	0	0	0	0	-4.241	-1.414	-5.655	277.095
dez-24	29	60%	134,22	1,01	135,21	282.750	0	282.750	0	0	0	0	0	-4.241	-1.414	-5.655	277.095
jan-25	30	60%	134,22	1,01	135,21	282.750	0	282.750	0	0	0	0	0	-4.241	-1.414	-5.655	277.095
fev-25	31	60%	134,22	1,01	135,21	282.750	0	282.750	0	0	0	0	0	-4.241	-1.414	-5.655	277.095
mar-25	32	60%	134,22	1,01	135,21	282.750	0	282.750	0	0	0	0	0	-4.241	-1.414	-5.655	277.095
abr-25	33	60%	134,22	1,01	135,21	282.750	0	282.750	0	0	0	0	0	-4.241	-1.414	-5.655	277.095
mai-25	34	60%	134,22	1,01	135,21	282.750	0	282.750	0	0	0	0	0	-4.241	-1.414	-5.655	277.095
jun-25	35	60%	134,22	1,01	135,21	282.750	0	282.750	0	0	0	0	0	-4.241	-1.414	-5.655	277.095
jul-25	36	60%	134,22	1,01	135,21	282.750	0	282.750	0	0	0	0	0	-4.241	-1.414	-5.655	277.095
ago-25	37	60%	135,03	1,01	136,13	284.669	0	284.669	0	0	0	0	0	-4.270	-1.423	-5.693	278.976
set-25	38	60%	135,03	1,01	136,13	284.669	0	284.669	0	0	0	0	0	-4.270	-1.423	-5.693	278.976
out-25	39	60%	135,03	1,01	136,13	284.669	0	284.669	0	0	0	0	0	-4.270	-1.423	-5.693	278.976
nov-25	40	60%	133,68	1,03	137,50	287.520	0	287.520	0	0	0	0	0	-4.313	-1.438	-5.750	281.769
dez-25	41	60%	133,68	1,03	137,50	287.520	0	287.520	0	0	0	0	0	-4.313	-1.438	-5.750	281.769
jan-26	42	60%	133,68	1,03	137,50	287.520	0	287.520	0	0	0	0	0	-4.313	-1.438	-5.750	281.769
fev-26	43	60%	133,68	1,03	137,50	287.520	0	287.520	0	0	0	0	0	-4.313	-1.438	-5.750	281.769
mar-26	44	60%	133,68	1,03	137,50	287.520	0	287.520	0	0	0	0	0	-4.313	-1.438	-5.750	281.769
abr-26	45	60%	133,68	1,03	137,50	287.520	0	287.520	0	0	0	0	0	-4.313	-1.438	-5.750	281.769
mai-26	46	60%	133,68	1,03	137,50	287.520	0	287.520	0	0	0	0	0	-4.313	-1.438	-5.750	281.769
jun-26	47	60%	133,68	1,03	137,50	287.520	0	287.520	0	0	0	0	0	-4.313	-1.438	-5.750	281.769
jul-26	48	60%	133,68	1,03	137,50	287.520	0	287.520	0	0	0	0	0	-4.313	-1.438	-5.750	281.769
ago-26	49	60%	133,97	1,03	138,41	289.427	0	289.427	0	0	0	0	0	-4.341	-1.447	-5.789	283.638
set-26	50	60%	134,25	1,04	139,33	291.324	0	291.324	0	0	0	0	0	-4.370	-1.457	-5.827	285.507
out-26	51	60%	134,54	1,04	140,23	293.241	0	293.241	0	0	0	0	0	-4.399	-1.466	-5.865	287.376
nov-26	52	60%	134,54	1,04	140,23	293.241	0	293.241	0	0	0	0	0	-4.399	-1.466	-5.865	287.376
dez-26	53	60%	134,54	1,04	140,23	293.241	0	293.241	0	0	0	0	0	-4.399	-1.466	-5.865	287.376
jan-27	54	60%	134,54	1,04	140,23	293.241	0	293.241	0	0	0	0	0	-4.399	-1.466	-5.865	287.376
fev-27	55	60%	134,54	1,04	140,23	293.241	0	293.241	0	0	0	0	0	-4.399	-1.466	-5.865	287.376
mar-27	56	60%	134,54	1,04	140,23	293.241	0	293.241	0	0	0	0	0	-4.399	-1.466	-5.865	287.376
abr-27	57	60%	134,54	1,04	140,23	293.241	0	293.241	0	0	0	0	0	-4.399	-1.466	-5.865	287.376
mai-27	58	60%	134,54	1,04	140,23	293.241	0	293.241	0	0	0	0	0	-4.399	-1.466	-5.865	287.376
jun-27	59	60%	134,54	1,04	140,23	293.241	0	293.241	0	0	0	0	0	-4.399	-1.466	-5.865	287.376
jul-27	60	60%	135,71	1,04	141,61	296.121	0	296.121	0	0	0	0	0	-4.442	-1.481	-5.922	290.199
ago-27	61	60%	135,71	1,04	141,61	296.121	0	296.121	0	0	0	0	0	-4.442	-1.481	-5.922	290.199
set-27	62	60%	135,71	1,04	141,61	296.121	0	296.121	0	0	0	0	0	-4.442	-1.481	-5.922	290.199
out-27	63	60%	135,71	1,04	141,61	296.121	0	296.121	0	0	0	0	0	-4.442	-1.481	-5.922	290.199
nov-27	64	60%	134,78	1,06	142,56	298.118	0	298.118	0	0	0	0	0	-4.472	-1.491	-5.962	292.156
dez-27	65	60%	134,78	1,06	142,56	298.118	0	298.118	0	0	0	0	0	-4.472	-1.491	-5.962	292.156
jan-28	66	60%	134,78	1,06	142,56	298.118	0	298.118	0	0	0	0	0	-4.472	-1.491	-5.962	292.156
fev-28	67	60%	135,07	1,06	143,51	300.102	0	300.102	0	0	0	0	0	-4.502	-1.501	-6.002	294.100
mar-28	68	60%	135,35	1,07	144,46	302.086	0	302.086	0	0	0	0	0	-4.531	-1.510	-6.042	296.044
abr-28	69	60%	135,64	1,07	145,41	304.070	0	304.070	0	0	0	0	0	-4.561	-1.520	-6.081	297.989
mai-28	70	60%	135,64	1,07	145,41	304.070	0	304.070	0	0	0	0	0	-4.561	-1.520	-6.081	297.989
jun-28	71	60%	135,64	1,07	145,41	304.070	0	304.070	0	0	0	0	0	-4.561			

Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -4 (Empreendimentos)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor						
		Grau III		Grau II		Grau I		
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3	✓	Simplificada, com base nos indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	
2	Análise das séries históricas do empreendimento	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses			Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses		Com base em análise quantitativa para um prazo mínimo de 12 meses	1 ✓
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta			Da conjuntura		Sintética da conjuntura	1 ✓
4	Taxas de desconto	Fundamentada			Justificada		Arbitrada	1 ✓
5	Escolha do Modelo	Probabilístico			Determinístico associado aos cenários		Determinístico	1 ✓
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3	✓	Simplificada		Rendas Líquidas	
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5			Mínimo de 3		Mínimo de 1	1 ✓
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico			Simulação com identificação de elasticidade por variável		Simulação única com variação em torno de 10%	1 ✓
9	Análise de risco	Risco fundamentado			Risco justificado		Risco arbitrado	1 ✓
Pontuação								13

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (Para identificação de valor):

Grau I

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

Graus	Para identificação de valor		
	III	II	I
Pontos mínimos	22	13	7
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

APÊNDICE C – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS

A Binswanger é uma organização internacional de consultoria imobiliária com mais de 80 anos de tradição. Criada nos Estados Unidos em 1931, a companhia assiste a clientes corporativos em mais de 100 países, nos cinco continentes.

Durante os anos 1990, a consultoria iniciou um programa de expansão internacional, formando alianças estratégicas com organizações imobiliárias em todo o mundo, período em que se estabeleceu também no Brasil, maior mercado imobiliário da América Latina.

Fundada em 1997, a Binswanger Brazil nasceu como escritório regional da rede, e em pouco mais de duas décadas se consolidou como uma das principais fornecedoras de serviços imobiliários para o mercado corporativo brasileiro.

Com sede em São Paulo, a companhia conta atualmente com uma das melhores estruturas imobiliárias em operação no país e oferece assistência de alcance global para todo o território nacional em um balcão único para clientes em diversos setores da economia.

Mais do que atender às necessidades de clientes, a Binswanger Brazil oferece linha completa de soluções imobiliárias e projetos personalizados para atender a todas as etapas dos processos imobiliários de seus parceiros de negócio.



Isabela Monastersky (MRICS) - Diretora Técnica

Há mais de 20 anos no mercado imobiliário, Isabela possui ampla experiência nas áreas de avaliação, consultoria e transações imobiliárias. Nesse período, exerceu funções de liderança em empresas como Colliers, Newmark Knight Frank e Dworking. Possui MBA em Real Estate (USP-2010), e pós-graduação em Perícias de Engenharia e Avaliações (FAAP-1998), e ocupa - desde 2018 - a Diretoria de Consultoria e Avaliação, onde analisa portfólios imobiliários de grandes incorporadores, fundos imobiliários e de pensão e investidores.

ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Devido ao tamanho e quantidade de documentos recebidos, deixaremos de anexá-los neste relatório.
Em caso de necessidade, os mesmos se encontram em nossos arquivos para consulta.

Certificado de conclusão

ID de envelope: 481E7663B9A2417B96DD8977EC76D4D9

Estado: Concluído

Assunto: DocuSign: LAUDO_Vila Olimpia Corporate_PATC11_São Paulo_SP_2022.09.11 - Cópia.pdf, Solicitação ...

Envelope de origem:

Página do documento: 66

Assinaturas: 2

Autor do envelope:

Certificar páginas: 5

Iniciais: 1

PARALEGAL MAF

Assinatura guiada: Ativada

Praia de Botafogo, 501, bloco Isalão 601

Selo do ID do envelope: Ativada

Rio De Janeiro, RJ 22250040

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

paralegal_maf@modal.com.br

Endereço IP: 8.243.148.178

Controlo de registos

Estado: Original

Titular: PARALEGAL MAF

Local: DocuSign

12/09/2022 17:02:43

paralegal_maf@modal.com.br

Eventos do signatário

LIVIA VIRGILI MAGALHAES

livia.magalhaes@modal.com.br

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)

Assinatura


Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 189.113.140.74

Carimbo de data/hora

Enviado: 12/09/2022 17:04:54

Visualizado: 12/09/2022 17:07:24

Assinado: 12/09/2022 17:07:34

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:

Aceite: 12/09/2022 17:07:24

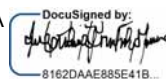
ID: 7e5ffbb2-3824-443f-920a-513233f3a52f

ANA CAROLINA FERRACCIU COUTINHO MOURA

ana.ferracciu@modal.com.br

Procuradora

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)



Adoção de assinatura: Assinatura desenhada no dispositivo

Utilizar o endereço IP: 189.92.212.30

Enviado: 12/09/2022 17:07:40

Visualizado: 12/09/2022 17:11:39

Assinado: 12/09/2022 17:11:49

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:

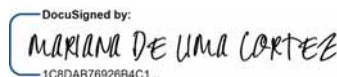
Aceite: 12/09/2022 17:11:39

ID: cf493fae-29b0-4493-99a6-75d9fdea26ae

MARIANA DE LIMA CORTEZ

mariana.cortez@modal.com.br

Nível de segurança: Correio eletrónico, Autenticação de conta (Nenhuma)



Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Utilizar o endereço IP: 177.143.67.166

Enviado: 12/09/2022 18:29:35

Visualizado: 12/09/2022 18:41:10

Assinado: 12/09/2022 18:41:18

Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos:

Aceite: 13/07/2022 20:15:57

ID: e87eeda2-1dfd-4fd5-9f74-c0db7897d0e8

Eventos de signatário presencial**Assinatura****Carimbo de data/hora****Eventos de entrega do editor****Estado****Carimbo de data/hora****Eventos de entrega do agente****Estado****Carimbo de data/hora****Evento de entrega do intermediário****Estado****Carimbo de data/hora**

Eventos de entrega certificada	Estado	Carimbo de data/hora
--------------------------------	--------	----------------------

Eventos de cópia	Estado	Carimbo de data/hora
------------------	--------	----------------------

OLIVEIRA TRUST ger2.fundos@oliveiratrust.com.br Nível de segurança: Correio eletrônico, Autenticação de conta (Nenhuma) Aviso legal de registos e assinaturas eletrônicos: Não disponível através do DocuSign	Copiado	Enviado: 12/09/2022 17:07:40 Visualizado: 12/09/2022 17:11:01
--	----------------	--

RB CAPITAL ri@rbcapitalam.com Nível de segurança: Correio eletrônico, Autenticação de conta (Nenhuma) Aviso legal de registos e assinaturas eletrônicos: Não disponível através do DocuSign	Copiado	Enviado: 12/09/2022 17:07:41 Visualizado: 12/09/2022 17:26:16
--	----------------	--

Eventos relacionados com a testemunha	Assinatura	Carimbo de data/hora
---------------------------------------	------------	----------------------

Eventos de notário	Assinatura	Carimbo de data/hora
--------------------	------------	----------------------

Eventos de resumo de envelope	Estado	Carimbo de data/hora
-------------------------------	--------	----------------------

Envelope enviado	Com hash/criptado	12/09/2022 17:04:54
Entrega certificada	Segurança verificada	12/09/2022 18:41:10
Processo de assinatura concluído	Segurança verificada	12/09/2022 18:41:18
Concluído	Segurança verificada	12/09/2022 18:41:18

Eventos de pagamento	Estado	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------

Aviso legal de registos e assinaturas eletrônicos

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Modal Asset Management Ltda (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Modal Asset Management Ltda:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: juridico.admfiduciaria@modal.com.br

To advise Modal Asset Management Ltda of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at juridico.admfiduciaria@modal.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Modal Asset Management Ltda

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to juridico.admfiduciaria@modal.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Modal Asset Management Ltda

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to juridico.admfiduciaria@modal.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Modal Asset Management Ltda as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Modal Asset Management Ltda during the course of your relationship with Modal Asset Management Ltda.

ANEXO II

[página intencionalmente deixada em branco, anexo nas páginas seguintes]

São Paulo, 12 de setembro de 2022.

À

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
("Administradora")**

Av. das Américas, nº 3.434, bloco 7, 2º andar, Barra da Tijuca
Rio de Janeiro – RJ

Com cópia para

RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA. ("Gestora")

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º Andar, Itaim Bibi
São Paulo – SP

RB CAPITAL REALTY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("Consultor Imobiliário")

Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa,
São Paulo – SP

Ref. Proposta para Aquisição

Prezados Senhores,

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI PRIME PROPERTIES**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.102/0001-76 ("Fundo" ou "Compradora", neste ato representado por sua administradora, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP – 22250-040 ("Administradora") e **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, empresa com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, sala 22, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.274.775/0001-71, na qualidade de gestora do Fundo ("VBI"), vem apresentar a V.Sas., na qualidade, respectivamente, de administradora, gestora e consultor imobiliário do **FUNDO DE**

INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII VILA OLÍMPIA CORPORATE, inscrito no CNPJ sob o nº 15.296.696/0001-12 ("VLOL" ou "Vendedora"), proposta de realização de transação ("Proposta") conforme principais termos e condições indicados abaixo.

PRINCIPAIS TERMOS DA POTENCIAL TRANSAÇÃO	
TRANSAÇÃO	<p>Observados os termos aqui estabelecidos, o Fundo propõe a aquisição do Imóvel abaixo definido ("<u>Transação</u>"). A Transação pode consistir em 2 (duas) etapas, sendo (i) a primeira consistente na aquisição direta de 100% (cem por cento) do Imóvel, observado o quanto disposto no item "a", abaixo ("<u>Aquisição Imobiliária</u>"); e/ou (ii) a segunda consistente em compensação, pela Vendedora, dos créditos por ela detidos em decorrência do instrumento de aquisição do Imóvel pela Compradora, caso não haja a captação de recursos em montante suficiente para pagamento da totalidade do Preço de Aquisição do Imóvel, de modo que, em razão de integralização, a Vendedora poderá passar a deter cotas de emissão da Compradora ("<u>Integralização Mediante Compensação</u>").</p> <p>(a) Para os fins do parágrafo acima, a Compradora realizará uma nova emissão de cotas correspondente à totalidade dos valores necessários para realização da Aquisição Imobiliária em montante equivalente à totalidade do Preço de Aquisição (conforme abaixo definido).</p>
IMÓVEL	<p>As unidades e demais direitos titulados pela Vendedora em relação ao empreendimento imobiliário caracterizado como edifício comercial, denominado Vila Olímpia Corporate, localizado na Rua Fidêncio Ramos, nº 302, Vila Olímpia, sendo mais especificamente: (i) o 2º pavimento e as unidades nº 43 e 44; e (ii) o 7º, 8º, 9º, 10º, 11º e 12º pavimentos; ambos da Torre B do empreendimento ("<u>Imóvel</u>").</p>
PREÇO DE AQUISIÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO	<p>A) Valor indicativo da Transação: R\$246.285.000,00 (duzentos e quarenta e seis milhões, duzentos e oitenta e cinco mil reais) ("<u>Preço de Aquisição</u>").</p> <p>B) Forma de Pagamento: o Preço de Aquisição será pago da seguinte forma, desde que atendidas as Condições Precedentes abaixo descritas, bem como as demais condições a serem estabelecidas nos documentos definitivos da Transação: (i) o montante mínimo de R\$ 36.900.000,00 (trinta e seis milhões, novecentos mil reais) será pago em moeda corrente nacional; e (ii) o montante remanescente, caso não sejam</p>

	<p>captados recursos em moeda corrente nacional, será pago por meio da Integralização Mediante Compensação.</p>
<p>CONDIÇÕES PRECEDENTES</p>	<p>A conclusão da Transação estará condicionada à implementação das condições precedentes abaixo listadas, independente de outras que vierem a ser acordadas entre as Partes ("<u>Condições Precedentes</u>"):</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) apresentação pela Vendedora da renúncia expressa da(s) locatária(s) do Imóvel ao exercício do direito de preferência na aquisição do Imóvel ou comprovação do decurso do prazo legal para exercício do direito de preferência sem manifestação de referida locatária; (ii) a conclusão satisfatória pela Compradora da auditoria legal, técnica e ambiental do Imóvel, da Vendedora e dos antecessores na propriedade dos Imóveis ("<u>Auditorias</u>"); (iii) conclusão satisfatória, pela VBI, de diligência comercial e financeira, incluindo a análise do(s) contrato(s) de locação e da(s) locatária(s) do Imóvel; (iv) elaboração da documentação relacionada à Transação, incluindo, sem limitação, compromisso de venda e compra e escritura de venda e compra ("<u>Documentos da Transação</u>"), de forma satisfatória às partes; (v) obtenção de laudo de avaliação elaborado por empresa de notório reconhecimento no mercado em atividades de avaliação de empreendimentos similares ao Imóvel e determinação de valor justo de avaliação em valor igual ou maior ao Preço de Aquisição; (vi) inexistência de quaisquer impedimentos legais e/ou regulatórios à realização da Transação; (vii) não ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras ou operacionais que afetem o Imóvel, a Compradora ou que prejudiquem sua capacidade de cumprir as obrigações decorrentes da Transação; e (viii) aprovação da Transação e dos Documentos da Transação pelo Comitê de Investimentos da VBI e/ou Compradora.

EXCLUSIVIDADE	<p>Uma vez aceita a presente Proposta, a Vendedora, assim como seus administradores, gestores, suas respectivas empresas controladas, coligadas, administradores e sócios, ficam obrigadas a não conduzir tratativas com quaisquer terceiros ou concluir quaisquer contratos, acordos ou negócios que tenham por objeto negócio similar ou igual ao que é objeto da Proposta ou que, de qualquer maneira, possam restringir ou limitar a plena implementação e efetivação da Transação; entre as restrições impostas por este regime de exclusividade, destaca-se qualquer operação que resulte em venda, promessa de venda, locação ou constituição de qualquer ônus ou gravame ou qualquer disposição, direta ou indireta, do Imóvel ("<u>Exclusividade</u>"). Assim sendo, a Vendedora assumirá o dever de Exclusividade perante a Compradora para todos os fins e efeitos legais, o qual permanecerá válido pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data de aceitação desta Proposta ("<u>Prazo de Exclusividade</u>"), prorrogáveis de comum acordo entre as Partes.</p>
DIVULGAÇÃO PERMITIDA	<p>Os termos e condições da presente Proposta somente podem ser realizados em sua íntegra e mediante a prévia e expressa anuência por escrito por parte da Compradora. Adicionalmente, o presente instrumento somente pode ser utilizado para a finalidade de estruturação potencial da Transação, não devendo, sob quaisquer hipóteses, ser utilizado ou divulgado para outros fins.</p>
NOTIFICAÇÕES	<p>Todas as notificações, solicitações e comunicações referentes a esta Proposta devem ser feitas por escrito nos seguintes endereços:</p> <p>A/C: Natalia Canton Landi e Departamento Jurídico</p> <p>Rua Funchal, 418, 27º andar – São Paulo/SP – CEP 04551-060</p> <p>e-mail: nlandi@vbirealestate.com e legal@vbirealestate.com</p>
VALIDADE	<p>Esta Proposta será válida pelo prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados de seu recebimento por parte da Vendedora. Uma vez aceita pela Vendedora, as Partes deverão celebrar documento bilateral que, entre outras condições, concederá à Compradora exclusividade para a realização da Transação. Esta Proposta não constitui obrigação de qualquer natureza da Compradora para consumir a Transação.</p>

Assim, sendo estes os termos da Proposta, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

[Página de assinaturas da proposta de realização de transação encaminhada em 12 de setembro de 2022 pelo FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI PRIME PROPERTIES, representado por sua Administradora, BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM e VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A., na qualidade de gestora do Fundo, a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA., e RB CAPITAL REALTY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.]

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI PRIME PROPERTIES representado por sua administradora **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.

02 - PVBI - Proposta Aquisição Imóveis VL0L - i2a 080922

Versão_Controlevf_jurBTG_chancelado.pdf

Documento número #8568f1af-ba54-4781-a4a7-11c7252eb838

Hash do documento original (SHA256): 9c6a1805637fc49406f1e98df684e8ecc0e8ae7301f442dbd341f37758c05429

Assinaturas



Rodrigo Natividade Cruz Ferrari

CPF: 165.733.988-23

Assinou como procurador em 12 set 2022 às 09:31:14



Renata Kelly Ribeiro

CPF: 285.045.578-47

Assinou como procurador em 12 set 2022 às 10:29:47



Sérgio Magalhães

CPF: 224.618.888-17

Assinou como representante legal em 12 set 2022 às 09:50:02



Rodrigo Lacombe Abbud

CPF: 265.714.598-17

Assinou como representante legal em 12 set 2022 às 11:07:46

Log

- 12 set 2022, 08:57:35 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 criou este documento número 8568f1af-ba54-4781-a4a7-11c7252eb838. Data limite para assinatura do documento: 12 de outubro de 2022 (08:56). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 12 set 2022, 08:57:40 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: Rodrigo.Ferrari@btgpactual.com para assinar como procurador, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Rodrigo Natividade Cruz Ferrari e CPF 165.733.988-23.

-
- 12 set 2022, 08:57:40 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: renata.ribeiro@btgpactual.com para assinar como procurador, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Renata Kelly Ribeiro e CPF 285.045.578-47.
- 12 set 2022, 09:31:14 Rodrigo Natividade Cruz Ferrari assinou como procurador. Pontos de autenticação: Token via E-mail Rodrigo.Ferrari@btgpactual.com. CPF informado: 165.733.988-23. IP: 177.66.196.254. Componente de assinatura versão 1.357.1 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 12 set 2022, 09:46:46 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: smagalhaes@vbirealestate.com para assinar como representante legal, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Sérgio Magalhães .
- 12 set 2022, 09:46:46 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: rabbud@vbirealestate.com para assinar como representante legal, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Rodrigo Lacombe Abbud.
- 12 set 2022, 09:50:02 Sérgio Magalhães assinou como representante legal. Pontos de autenticação: Token via E-mail smagalhaes@vbirealestate.com. CPF informado: 224.618.888-17. IP: 191.19.87.140. Componente de assinatura versão 1.357.1 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 12 set 2022, 10:29:47 Renata Kelly Ribeiro assinou como procurador. Pontos de autenticação: Token via E-mail renata.ribeiro@btgpactual.com. CPF informado: 285.045.578-47. IP: 177.66.196.254. Componente de assinatura versão 1.357.1 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 12 set 2022, 11:07:46 Rodrigo Lacombe Abbud assinou como representante legal. Pontos de autenticação: Token via E-mail rabbud@vbirealestate.com. CPF informado: 265.714.598-17. IP: 212.140.138.218. Componente de assinatura versão 1.357.1 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 12 set 2022, 11:07:47 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 8568f1af-ba54-4781-a4a7-11c7252eb838.
-

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 8568f1af-ba54-4781-a4a7-11c7252eb838, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

ANEXO III

[página intencionalmente deixada em branco, anexo nas páginas seguintes]

São Paulo, 19 de setembro de 2022.

À

MAF DTVM S.A.

Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 6º andar (parte), Botafogo

Rio de Janeiro-RJ

22250-911

VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.

Rua Funchal, nº 418, 27º andar, Vila Olímpia

São Paulo-SP

04551-060

Prezados Senhores,

Fazemos referência (i) à solicitação de convocação de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas (“AGE”) do Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate (“VLLOL” ou “Fundo”), apresentada por V.Sas. por meio de correspondência de 12.09.2022, na condição de instituições administradora e gestora do Pátria Edifícios Corporativos Fundo de Investimento Imobiliário FII (“PATC”), com fundamento no art. 35 do Regulamento do VLLOL e no art. 19, § 1º, da Instrução CVM nº 472/2008 (“ICVM 472” e “Solicitação de Convocação”, respectivamente), e (ii) à Proposta para Aquisição dos imóveis do Fundo, enviada em 12.09.2022 pelo Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties (“PVBI”), também gerido pelo VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A (“Proposta” e “Operação”, respectivamente).

A ordem do dia proposta pela Solicitação de Convocação contém itens de deliberação de grande interesse e relevância para os cotistas do VLLOL, as quais podem ser assim resumidas:

- (i) alteração do Regulamento do Fundo, no intuito de permitir a emissão expressiva de novas cotas do Fundo, a serem objeto de oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/2009, bem como a integralização com outras unidades do Empreendimento “Vila Olímpia Corporate” (“Oferta”);

- (ii) integralização das novas cotas do Fundo mediante o aporte, pelo PATC, das unidades nº 21, 22, 23, 24, 43 e 44 da Torre B do Empreendimento “Vila Olímpia Corporate”, cujo valor foi estipulado com base em laudo de avaliação elaborado por Binswanger Brazil em agosto de 2022 (“Laudo Binswanger”);
- (i) alienação da totalidade dos imóveis e direitos reais sobre imóveis detidos pelo VLOL (“Imóveis”) ao PVBI, nas condições previstas na Proposta;
- (ii) consequente dissolução e liquidação total do VLOL, caso o PVBI levante recursos suficientes para o pagamento em caixa dos imóveis e direitos que pretende adquirir; caso contrário, pretende que o pagamento do valor remanescente seja operacionalizado mediante a entrega de cotas do PVBI ao VLOL.

Entendemos que Solicitação de Convocação enviada por V.Sas. carece de algumas informações que julgamos necessárias para que os cotistas do Fundo possam avaliar e deliberar, de maneira informada, sobre a Solicitação de Convocação formulada pelo PATC, nos termos do art. 19-A da ICVM 472.

Assim sendo, solicitamos que sejam esclarecidas algumas dúvidas e respondidos alguns questionamentos abaixo indicados, sem prejuízo de outros questionamentos que possam eventualmente surgir no curso de nossa análise da Solicitação de Convocação:

- (i) Favor esclarecer qual é o fundamento legal e regulamentar para o item “iii” da ordem do dia da Solicitação de Convocação, em especial a respeito da legalidade de eventual procedimento de afastamento do direito de preferência dos cotistas do Fundo por meio de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas. Pedimos, em especial, que a resposta considere o disposto no art. 19, §2º da ICVM 472 c/c o art. 15, §1º da ICVM 472 e, ainda, a não incidência do previsto no art. 9º-A da Instrução CVM 476/09 à cotas de fundo de investimento;
- (ii) Caso não ocorra a captação integral dos recursos necessários ao pagamento de 100% do preço dos Imóveis pelo PVBI, nos termos do item “ii” do quadro “Transação” incluído na Proposta, favor detalhar quais serão os passos seguintes a serem seguidos no âmbito da Operação, na medida em que o VLOL teria apenas cotas do

PVBI? Em especial, favor esclarecer (i) se a aprovação da integralização dos créditos detidos pelo VLOL contra a PVBI pelos cotistas desse último será uma condição precedente para a conclusão da Operação; e (ii) como se daria a eventual dissolução do VLOL e retorno do capital investido aos seus cotistas, caso seja esse o cenário;

- (iii) Favor discorrer sobre os potenciais conflitos de interesses existentes nas transações propostas e a forma proposta pelo PATC e PVBI para mitigá-los, em especial: (i) o fato de o PATC (atual cotista do Fundo e pretense contribuinte de determinadas unidades do Vila Olímpia Corporate ao VLOL) e o PVBI (pretense adquirente de todos os Imóveis de propriedade do VLOL) serem ambos geridos pela VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.; (ii) a pretendida oferta pública de novas cotas do Fundo ser direcionada majoritariamente a cotista que seja proprietário de unidades do Vila Olímpia Corporate, com potencial exclusão do direito de preferência e diluição de todos os demais cotistas do Fundo;
- (iv) Favor detalhar o racional econômico para a transferência dos imóveis de propriedade do PATC em 2 (duas) etapas, a primeira por meio da sua integralização no VLOL e, logo em seguida, sua alienação para o PVBI? Em especial, favor detalhar quais são os eventuais impedimentos legais ou regulamentares para que o PVBI faça propostas de aquisição direta das unidades detidas, individualmente pelo PATC e pelo VLOL;
- (v) Considerando as sucessivas transações imobiliárias a serem efetuadas, caso aprovadas as propostas formuladas pelo PATC, quais serão os custos incorridos com impostos e outras despesas necessárias para sua conclusão (incluindo, sem limitação, ITBI, custos cartorários, custos com advogados, etc.)? Favor aditar a Proposta para detalhar quais fundos envolvidos na Operação arcarão com tais despesas, a fim de que os cotistas possam avaliar eventuais impactos da Operação;
- (vi) Nos termos das demonstrações financeiras auditadas do PATC, com data base em dezembro de 2021, o ativo “Vila Olímpia Corporate” tinha um valor contábil de R\$ 46.700 mil. Nesse sentido, solicitamos que seja apresentado o laudo de avaliação que subsidiou as referidas demonstrações financeiras. Ainda, favor apresentar esclarecimentos a respeito dos motivos que ensejaram a redução do valor contábil

dos imóveis “Vila Olimpia Corporate” de titularidade da PATC entre as últimas demonstrações financeiras do referido fundo e a emissão do Laudo Binswanger;

- (vii) Dado que o Laudo Binswanger leva em consideração os créditos decorrentes das multas por rescisão de contrato, favor esclarecer se tais créditos serão integralizados juntamente aos imóveis no âmbito da Oferta;
- (viii) Favor esclarecer se houve algum processo competitivo de busca por compradores interessados nas unidades do Vila Olímpia Corporate de titularidade do PATC e do VLOL, esclarecendo as medidas que tenham sido eventualmente tomadas para a maximização do preço de venda do ativo e que sejam do interesse dos cotistas do VLOL para a tomada de decisão na assembleia que avaliar os itens da Solicitação de Convocação;
- (ix) Favor apresentar abertura do preço proposto pelo PVBI no âmbito da Proposta, desdobrando entre os ativos atualmente detidos pelo VLOL e os ativos detidos pelo PATC;
- (x) Favor esclarecer se foi realizada *due diligence* legal nos imóveis a serem aportados ao VLOL pelo PATC, a fim de investigar a existência de eventuais ônus que incidem sobre referidos imóveis e se seu atual proprietário, o PATC, tem plena capacidade de dispor dos mesmos; e
- (xi) Favor esclarecer em que medida o PATC e o PVBI acreditam que a Operação deverá beneficiar o Fundo e a integralidade dos seus cotistas, a fim de apresentar esclarecimentos aos cotistas do VLOL que eventualmente possam subsidiar sua tomada de decisão de voto no âmbito da assembleia a ser convocada.

Esclarecemos que as respostas a serem prestadas por V.Sas. poderão ser disponibilizadas aos cotistas do Fundo e ao Mercado, para que os investidores possam ter acesso aos esclarecimentos solicitados.

Ainda, reforçamos que solicitações de esclarecimento ou informações adicionais poderão ser solicitadas antes do cumprimento da Solicitação de Convocação a depender do resultado e finalização do nosso processo de análise a respeito dos termos da Proposta e da Operação como um todo.

Permanecemos no aguardo de sua resposta, para que possamos dar andamento à solicitação formulada por V.Sas. em nome do PATC.

Atenciosamente,

DocuSigned by:
Denise Kazuura
674CE4345A3C478...

DocuSigned by:
Eric Favero
8DC6F82D3F97471...

RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.

Gestora

DocuSigned by:
Alexandre Lodi de Oliveira
73C1AA1F0FC545C...

DocuSigned by:
Vanessa Rigolizzo Reis
5B6151C38F254F6...

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

Administradora

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: EA10F9A1A05F42A9A04D1BA686A19C56
 Assunto: DocuSign: 2022 09 19 - VL0L - Resposta MAF DTVM - VF.docx
 Envelope fonte:
 Documentar páginas: 5 Assinaturas: 4
 Certificar páginas: 5 Rubrica: 0
 Assinatura guiada: Ativado
 Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado
 Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Status: Concluído

Remetente do envelope:
 Vinicius Vilhena
 AV DAS AMERICAS 3434 BLOCO 07 SALA 201
 RIO DE JANEIRO, RJ 22640-102
 vinicius.vilhena@oliveiratrust.com.br
 Endereço IP: 177.124.212.130

Rastreamento de registros

Status: Original Portador: Vinicius Vilhena Local: DocuSign
 19/09/2022 14:55:37 vinicius.vilhena@oliveiratrust.com.br

Eventos do signatário

Alexandre Lodi de Oliveira
 alexandre.lodi@oliveiratrust.com.br
 Diretor

LIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 13/08/2020 08:00:25

ID: ea747222-12b1-47c8-8158-501e26ad75cf

Denise Kaziura
 denise.kaziura@rbccapitalam.com

Diretora

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 19/09/2022 15:03:19

ID: 871fabd9-ee72-454a-9c1c-80500ab3601b

Eric Favero
 eric.favero@rbccapitalam.com

Procurador

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 16/12/2021 06:35:07

ID: ead9d5f9-d303-4c5b-b9f6-b0b6ba86ecb2

Vanessa Rigolizzo Reis
 vanessa.rigolizzo@oliveiratrust.com.br

Procuradora

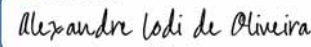
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

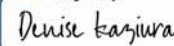
Não disponível através da DocuSign

Assinatura

DocuSigned by:

 73C1AA1F0FC545C...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 201.47.123.242

DocuSigned by:

 674CE4345A3C478...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

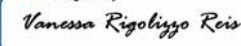
Usando endereço IP: 179.191.71.42

DocuSigned by:

 8DC6F82D3F97471...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.191.71.42

DocuSigned by:

 5B6151C38F254F6...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.117.245.5

Assinado com o uso do celular

Registro de hora e data

Enviado: 19/09/2022 14:59:29

Visualizado: 19/09/2022 15:00:49

Assinado: 19/09/2022 15:02:43

Enviado: 19/09/2022 14:59:29

Visualizado: 19/09/2022 15:03:19

Assinado: 19/09/2022 15:06:32

Enviado: 19/09/2022 15:01:26

Visualizado: 19/09/2022 15:03:04

Assinado: 19/09/2022 15:03:21

Enviado: 19/09/2022 14:59:28

Visualizado: 19/09/2022 15:01:53

Assinado: 19/09/2022 15:02:02

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	19/09/2022 14:59:29
Entrega certificada	Segurança verificada	19/09/2022 15:01:53
Assinatura concluída	Segurança verificada	19/09/2022 15:02:02
Concluído	Segurança verificada	19/09/2022 15:06:32
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A. (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: infraestrutura@oliveiratrust.com.br

To advise OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A. of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at infraestrutura@oliveiratrust.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to infraestrutura@oliveiratrust.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to infraestrutura@oliveiratrust.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A. as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A. during the course of your relationship with OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A..

ANEXO IV

[página intencionalmente deixada em branco, anexo nas páginas seguintes]

Pátria Edifícios Corporativos FII



São Paulo, 21 de setembro de 2022.

À

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Av. das Américas, nº 3.434, bloco 7, 2º andar, Barra da Tijuca

Rio de Janeiro - RJ

Com cópia para

RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º Andar, Itaim Bibi

São Paulo - SP

(Via e-mail)

Ref. Esclarecimentos - Solicitação de Convocação de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas - Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

Prezados,

O **PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** (“PATC”), constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), neste ato representado por seu administrador, **MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.864.992/0001-42, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 6º andar (parte), Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-911, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 18.667, de 19 de abril de 2021, e por seu gestor e consultor especializado, **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.112, de 18 de junho de 2010, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71, vem, na qualidade de cotista detentor de mais de 5% (cinco por cento) das cotas de emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII VILA OLÍMPIA CORPORATE**, inscrito no CNPJ sob o nº 15.296.696/0001-12 (“VLOL”), administrado e gerido, respectivamente, por V.Sas., com referência à correspondência encaminhada por V.Sas. datada de 19 de setembro de 2022 (“Correspondência”), informar e esclarecer o quanto segue:

Pátria Edifícios Corporativos FII



Para fins de endereçamento dos temas levantados por V.Sas., tais temas serão indicados de acordo com a sequência e numeração constantes da Correspondência.

- (i) O direito de preferência previsto no art. 15, §1º da Instrução CVM nº 472 é uma contrapartida exclusivamente em caso de emissão de novas cotas deliberado pelo administrador do respectivo fundo de investimento imobiliário, sendo que é de competência da Assembleia Geral Extraordinária deliberar pela concessão de direito de preferência em caso de novas emissões por ela deliberada. Neste sentido, e para evitar questionamentos, também fizemos constar das alterações do Regulamento VLOL uma nova redação para o artigo 29 do Regulamento VLOL, em especial a nova alínea “b” que atribui à assembleia a definição sobre a concessão ou não de direito de preferência, de modo que não se verifica descumprimento ou afronta ao quanto disposto no §2 do art. 19 da Instrução CVM nº 472. Já com relação ao art. 9º-A da Instrução CVM nº 476, destaca-se que tal dispositivo foi inserido em tal norma com a finalidade de regulamentar o art. 172 da Lei das Sociedades por Ações, não sendo aplicável, ainda que indiretamente, na estrutura proposta.
- (ii) Com relação à não captação de recursos, tal questão será confirmada junto ao PVBI. Já com relação aos quesitos atinentes ao VLOL: (i) a compensação de tais créditos mediante integralização das cotas de emissão do PVBI não depende de aprovação dos cotistas do PVBI e, portanto, não será condição precedente para a consecução da operação; e (ii) a liquidação do VLOL dar-se-á por meio da entrega, aos cotistas do VLOL, das cotas de emissão do PVBI adquiridos pelo VLOL no âmbito da operação, por meio dos mecanismos estabelecidos pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e/ou pelo escriturador das cotas de emissão do VLOL.
- (iii) Com relação ao subitem “i” deste item da Correspondência, esclarecemos que não se verifica conflito de interesses entre o PATC e o VLOL e entre o VLOL e o PVBI. Ainda que se venha a arguir quaisquer conflitos de interesses, será submetida para deliberação dos cotistas do PATC a forma como este deverá se manifestar na assembleia do VLOL, de modo a se afastar quaisquer argumentos neste sentido. Já com relação ao subitem “ii”, tendo em vista que a subscrição e integralização de ativos no âmbito do VLOL dar-se-á por valor atribuído em laudo de avaliação preparado por terceiros (cuja aprovação deverá ser realizada no âmbito de Assembleia Geral Extraordinária do VLOL), e considerando que as novas cotas serão emitidas por seu valor patrimonial, não se verifica qualquer diluição dos atuais cotistas do VLOL. Quanto à exclusão do direito de preferência, este tema já foi tratado no item “i”, acima.
- (iv) Sob a perspectiva do VLOL, e considerando a posição de cotistas do VLOL, entendemos que a titularidade sobre mais unidades do empreendimento “Vila Olímpia Corporate” levará a uma estratégia que permita maior ingerência sobre as questões atinentes ao dia-a-dia do empreendimento, suas melhorias e potencial maior valorização, de modo a se extrair um maior valor para o detentor de tais imóveis, de modo que a estratégia somente faz sentido considerando o conjunto de unidades.

Pátria Edifícios Corporativos FII



- (v) Os custos envolvidos nas transações são aqueles comumente incorridos em operações desta natureza, as quais V.Sas. têm conhecimento. Na integralização das lajes detidas pelo PATC no patrimônio do VLOL, serão incorridos custos de ITBI e emolumentos de cartório, no montante de, aproximadamente, R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais). Estes custos serão arcados pelo VLOL, sendo que o parcela mínima a ser paga em dinheiro contempla o pagamento de tais custos. Supõe-se que os custos decorrentes da aquisição dos imóveis pelo PVBI serão arcados pelo próprio adquirente, na forma como se conduz em operações desta natureza, porém tal assunto deve ser confirmado diretamente por V.Sas. junto a tal fundo.
- (vi) O laudo de avaliação que será submetido à deliberação em Assembleia Geral Extraordinária do VLOL foi obtido de terceiro devidamente habilitado e qualificado, sendo que a própria assembleia deverá deliberar pela pertinência dos valores atribuídos.
- (vii) A avaliação dos imóveis foi realizada por sua integralidade, de modo que assim consideraram os valores decorrentes da rescisão das locações de determinadas unidades. Entretanto, destaca-se que tais valores são imateriais face ao valor dos ativos, configurando menos do que 0,5% (meio por cento) do valor atribuído aos imóveis, e ainda assim, tais multas serão tituladas pelo proprietário dos imóveis no período de competência em que elas eram/sejam devidas, em linha com operações desta natureza.
- (viii) Os atos de gestão em relação às unidades do empreendimento "Vila Olímpia Corporate" detidas pelo VLOL são de responsabilidade de V.Sas., sendo que, até o presente momento, não temos conhecimento da condução de processo competitivo em relação a tais unidades por V.Sas. Já com relação às unidades detidas pelo PATC, a estrutura ora proposta (conjuntamente com a venda das unidades detidas pelo VLOL), tem por finalidade procurar extrair o maior valor aos cotistas do fundo, face aos ativos imobiliários por ele detidos.
- (ix) O valor proposto pelo PVBI não é afeito ao presente fundo de investimento imobiliário, de modo que este item deverá ser respondido de forma apartada pelo PVBI.
- (x) A realização de auditoria jurídica em relação às unidades de titularidade do PATC é de responsabilidade de V.Sas., sendo que, para esta finalidade, a íntegra dos documentos e informações necessários para a condução de tal auditoria será disponibilizada ao longo dos próximos dias. Sem prejuízo, destacamos que sobre os imóveis não recaem quaisquer ônus que possam inviabilizar a conclusão da operação.
- (xi) Na qualidade de cotista do VLOL, entendemos que a transação ora proposta é adequada face ao atual momento do mercado de fundos de investimento imobiliário, na medida em que não mais se verifica, com intensidade, a constituição e a permanência de fundos que detenham um único ativo imobiliário (gestão passiva), buscando-se assim uma maior diversificação quanto a seus portfólios e seus

Pátria Edifícios Corporativos FII



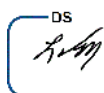
respectivos locatários.

Reiteremos nosso entendimento de que a solicitação de assembleia encaminhada anteriormente, contém todos os elementos necessários para a compreensão de seu conteúdo e o respectivo exercício do direito informado de voto por todos os cotistas do VL0L. Neste sentido, reforçamos a obrigação de V.Sas. no sentido de convocar a Assembleia Geral Extraordinária nos termos propostos.

Sem prejuízo, caso V.Sas. entendam necessários documentos e informações adicionais, permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

DocuSigned by:
FRANCINE DE CASTRO BALBINA LEITE A DE LIMA CORTEZ
by:
DF229CD98D9D453... '6B4C1...
PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 63DA85C749B74DBD9DCF5927597C9BD1

Status: Concluído

Assunto: DocuSign: Esclarecimentos Solicitação AGE - VL0L - 200922 Versão 02.pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 4

Assinaturas: 2

Certificar páginas: 5

Rubrica: 1

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

PARALEGAL MAF

Praia de Botafogo, 501, bloco Isalão 601

Rio De Janeiro, RJ 22250040

paralegal_maf@modal.com.br

Endereço IP: 177.141.141.206

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: PARALEGAL MAF

Local: DocuSign

21/09/2022 10:23:01

paralegal_maf@modal.com.br

Eventos do signatário

LIVIA VIRGILI MAGALHAES

livia.magalhaes@modal.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinatura

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.110.91.119

Registro de hora e data

Enviado: 21/09/2022 10:24:10

Visualizado: 21/09/2022 10:26:13

Assinado: 21/09/2022 10:26:30

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 21/09/2022 10:26:12

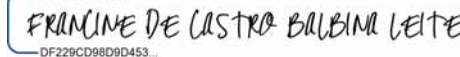
ID: 6359e4e4-d504-49ca-a074-be55419b6a0a

FRANCINE DE CASTRO BALBINA LEITE

francine.balbina@modal.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:



DF229CD98D9D453...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.242.252.161

Assinado com o uso do celular

Enviado: 21/09/2022 10:26:33

Reenviado: 21/09/2022 12:13:04

Reenviado: 21/09/2022 12:13:33

Visualizado: 21/09/2022 12:15:57

Assinado: 21/09/2022 12:16:05

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 21/09/2022 12:15:57

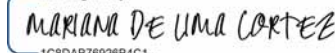
ID: 5855240c-618b-46df-9f0c-00b36907df60

MARIANA DE LIMA CORTEZ

mariana.cortez@modal.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:



1C8DAB76926B4C1...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.143.67.166

Enviado: 21/09/2022 10:26:34

Visualizado: 21/09/2022 11:06:40

Assinado: 21/09/2022 11:06:48

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 13/07/2022 20:15:57

ID: e87eeda2-1dfd-4fd5-9f74-c0db7897d0e8

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data**

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
BERNARDO RUSSO PIQUET DE ALCANTARA bernardo.alcantara@modal.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 21/09/2022 10:50:55 Visualizado: 21/09/2022 10:51:38
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 23/06/2021 14:37:33 ID: 2b5bc054-a550-456b-b8b8-128052db2493		

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	21/09/2022 10:24:10
Entrega certificada	Segurança verificada	21/09/2022 11:06:40
Assinatura concluída	Segurança verificada	21/09/2022 11:06:48
Concluído	Segurança verificada	21/09/2022 12:16:05

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico
--

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Modal Asset Management Ltda (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Modal Asset Management Ltda:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: juridico.admfiduciaria@modal.com.br

To advise Modal Asset Management Ltda of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at juridico.admfiduciaria@modal.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Modal Asset Management Ltda

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to juridico.admfiduciaria@modal.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Modal Asset Management Ltda

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to juridico.admfiduciaria@modal.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Modal Asset Management Ltda as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Modal Asset Management Ltda during the course of your relationship with Modal Asset Management Ltda.

ANEXO V

[página intencionalmente deixada em branco, anexo nas páginas seguintes]



São Paulo, 21 de setembro de 2022.

À

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
("Administradora")

Av. das Américas, nº 3.434, bloco 7, 2º andar, Barra da Tijuca
Rio de Janeiro – RJ

Com cópia para

RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA. ("Gestora")

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º Andar, Itaim Bibi
São Paulo – SP

RB CAPITAL REALTY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("Consultor Imobiliário")

Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa,
São Paulo – SP

Ref. Proposta para Aquisição

Prezados Senhores,

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.102/0001-76 ("Fundo" ou "Compradora", neste ato representado por sua administradora, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administradora") e **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, empresa com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, sala 22, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.274.775/0001-71, na qualidade de gestora do Fundo ("VBI"), vem apresentar a V.Sas., na qualidade, respectivamente, de administradora, gestora e consultor imobiliário do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII VILA OLÍMPIA CORPORATE**,





inscrito no CNPJ sob o nº 15.296.696/0001-12 (“VLOL” ou “Vendedora”), vem, por meio da presente, considerando que o Fundo tomou conhecimento de alguns pontos levantados por V.Sas. com referência à Proposta para Aquisição encaminhada em 12 de setembro de 2022 (“Proposta”), apresentar os esclarecimentos a seguir:

Com relação ao item (ii) da correspondência encaminhada por V.Sas. em 19 de setembro de 2022 (“Correspondência”), informamos que, em caso de não captação de recursos em dinheiro em montante equivalente à integralidade do preço de aquisição dos respectivos imóveis pelo PVBI, o VLOL compensará os créditos que detém contra o PVBI em decorrência do instrumento de venda e compra dos imóveis com a obrigação de integralização de cotas do PVBI.

Com relação ao item (v) da Correspondência, esclarecemos que os custos relativos ao ITBI e aos emolumentos incidentes sobre a transação objeto da Proposta serão arcados pelo Fundo.

Com relação ao item (ix) da Correspondência, o valor total ofertado considerou o montante de aproximadamente R\$ 19.500,00 (dezenove mil e quinhentos reais) por metro quadrado das unidades objeto da Proposta.

Por fim, com relação ao item (xi) da Correspondência, entendemos que as unidades do empreendimento “Vila Olímpia Corporate” encontram aderência à política de investimentos do Fundo, de modo que a transação representa uma oportunidade para os cotistas do VLOL, seja pelo recebimento de parte do preço da aquisição em dinheiro, seja pela titularidade de cotas do Fundo, propiciando maior liquidez (uma vez que o PVBI tem cerca de dez vezes a liquidez do VLOL) e maior diversificação em relação ao portfólio de ativos por eles detidos, indiretamente, e em razão da liquidez ao deter cotas de emissão do Fundo. Adicionalmente, a titularidade sobre um conjunto maior de unidades do empreendimento “Vila Olímpia Corporate” propicia uma melhor estratégia para fins de gestão ativa dos ativos imobiliários, possibilitando uma maximização do valor obtido em decorrência da exploração comercial dos mesmos, sendo que, sob a perspectiva do Fundo, a transação somente faz sentido considerando a totalidade das unidades objeto da Proposta.

Assim, reiteramos os termos da Proposta e colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES representado por sua administradora **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.



PVBI - Esclarecimentos Proposta Aquisição Imóveis VLOL - Versão Clean.pdf

Documento número #56cd0749-0d90-4d12-abc6-7e5050392860

Hash do documento original (SHA256): 84ec6325d355c5cdf71008818382b9f4d8e2855e182c561c28e9e52fb739718e

Assinaturas

✓ **Rodrigo Lacombe Abbud**
CPF: 265.714.598-17
Assinou como representante legal em 22 set 2022 às 18:15:14

✓ **Rodrigo Natividade Cruz Ferrari**
CPF: 165.733.988-23
Assinou como procurador em 22 set 2022 às 19:11:54

✓ **Renata Kelly Ribeiro**
CPF: 285.045.578-47
Assinou como procurador em 22 set 2022 às 19:22:38

✓ **Sérgio Magalhães**
CPF: 224.618.888-17
Assinou como representante legal em 22 set 2022 às 18:31:30

Log

- 22 set 2022, 18:13:28 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 criou este documento número 56cd0749-0d90-4d12-abc6-7e5050392860. Data limite para assinatura do documento: 22 de outubro de 2022 (18:12). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 22 set 2022, 18:13:30 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: rabbud@vbirealestate.com para assinar como representante legal, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Rodrigo Lacombe Abbud.
- 22 set 2022, 18:13:30 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: Rodrigo.Ferrari@btgpactual.com para assinar como procurador, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Rodrigo Natividade Cruz Ferrari e CPF 165.733.988-23.

-
- 22 set 2022, 18:13:30 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: renata.ribeiro@btgpactual.com para assinar como procurador, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Renata Kelly Ribeiro e CPF 285.045.578-47.
- 22 set 2022, 18:15:14 Rodrigo Lacombe Abbud assinou como representante legal. Pontos de autenticação: Token via E-mail rabbud@vbirealestate.com. CPF informado: 265.714.598-17. IP: 179.191.86.155. Componente de assinatura versão 1.364.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 22 set 2022, 18:15:48 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: smagalhaes@vbirealestate.com para assinar como representante legal, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Sérgio Magalhães .
- 22 set 2022, 18:31:30 Sérgio Magalhães assinou como representante legal. Pontos de autenticação: Token via E-mail smagalhaes@vbirealestate.com. CPF informado: 224.618.888-17. IP: 189.79.144.98. Componente de assinatura versão 1.364.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 22 set 2022, 19:11:54 Rodrigo Natividade Cruz Ferrari assinou como procurador. Pontos de autenticação: Token via E-mail Rodrigo.Ferrari@btgpactual.com. CPF informado: 165.733.988-23. IP: 177.66.196.254. Componente de assinatura versão 1.364.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 22 set 2022, 19:22:38 Renata Kelly Ribeiro assinou como procurador. Pontos de autenticação: Token via E-mail renata.ribeiro@btgpactual.com. CPF informado: 285.045.578-47. IP: 177.66.196.254. Componente de assinatura versão 1.364.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 22 set 2022, 19:22:38 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 56cd0749-0d90-4d12-abc6-7e5050392860.
-

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 56cd0749-0d90-4d12-abc6-7e5050392860, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

ANEXO VI

[página intencionalmente deixada em branco, anexo nas páginas seguintes]

Pátria Edifícios Corporativos FII



São Paulo, 28 de setembro de 2022.

À

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Av. das Américas, nº 3.434, bloco 7, 2º andar, Barra da Tijuca

Rio de Janeiro - RJ

Com cópia para

RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º Andar, Itaim Bibi

São Paulo - SP

(Via e-mail)

Ref. Solicitação de Convocação de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas - Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate

Prezados,

O **PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** (“PATC”), constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”) e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), inscrito no CNPJ sob o nº 30.048.651/0001-12, neste ato representado por seu administrador, **MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.864.992/0001-42, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Pão de Açúcar, 6º andar (parte), Botafogo, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-911, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 18.667, de 19 de abril de 2021, e por seu gestor e consultor especializado, **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.112, de 18 de junho de 2010, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71, vem, na qualidade de cotista detentor de mais de 5% (cinco por cento) das cotas de emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII VILA OLÍMPIA CORPORATE**, inscrito no CNPJ sob o nº 15.296.696/0001-12 (“VLOL”), administrado e gerido, respectivamente, por V.Sas., informar e requerer o quanto segue:

1. nos termos do Artigo 35 do regulamento do VLOL, bem como do §1º do art. 19 da Instrução CVM nº

Pátria Edifícios Corporativos FII



472, a assembleia geral pode ser convocada por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, sendo que, na presente data, o PATC é titular de 283.975 (duzentos e oitenta e três mil, novecentas e setenta e cinco) cotas de emissão do VLOL, detendo, assim, aproximadamente 15,9% (quinze inteiros e nove décimos por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo VLOL.

2. neste contexto, o PATC solicita à **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 ("OT") a convocação de Assembleia Geral Extraordinária do VLOL para deliberar sobre as seguintes matérias (**Ordem do Dia**):

- (i) a aprovação da alienação da totalidade dos imóveis e direitos reais sobre imóveis que o VLOL detém em relação ao empreendimento "Vila Olímpia Corporate", de acordo com a Proposta para Aquisição encaminhada em 28 de setembro de 2022, pelo **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – VBI PRIME PROPERTIES**, inscrito no CNPJ sob nº 35.652.102/0001-76 ("Proponente"), nos termos da alínea "g" do Artigo 34 do regulamento do VLOL ("Regulamento VLOL"), observada a possibilidade de compensação dos créditos eventualmente detidos pelo VLOL mediante a integralização de cotas de emissão do Proponente, na forma estabelecida na proposta;
- (ii) a aprovação, uma vez realizada a alienação da totalidade dos imóveis e direitos reais sobre imóveis que o VLOL, conforme disposição do inciso "i" acima, da dissolução e liquidação do VLOL, nos termos da alínea "d" do Artigo 34 do Regulamento VLOL, observado que, caso aplicável, a liquidação do VLOL deverá ser realizada, total ou parcialmente, mediante a entrega de cotas do Proponente que tenham sido integralizadas pelo VLOL nos termos do inciso "vi" acima, ficando o Fundo autorizado a deter parcela preponderante de seu patrimônio em cotas de emissão do Proponente durante o período de liquidação;

3. Uma vez recebida a presente correspondência, a OT deverá proceder com a convocação da Assembleia Geral Extraordinária do VLOL para tratar dos assuntos elencados acima, sendo que a referida Assembleia Geral Extraordinária do VLOL deverá ser realizada no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados de sua convocação. Reforçamos que a OT está formalmente vinculadas às deliberações havidas no âmbito da assembleia, na forma do art. 8º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), ficando ainda responsável pela realização e efetivação da Assembleia Geral Extraordinária.

4. Ressaltamos que cabe à OT divulgar ao mercado, por meio de fato relevante, o recebimento desta correspondência e as matérias constantes acima, inclusive com a identificação do PATC e quantidade de cotas de emissão do VLOL por ele detido, caso V.Sas. entendam pertinente.

5. Entendemos que a presente correspondência contém todos os elementos necessários para a

Pátria Edifícios Corporativos FII



compreensão de seu conteúdo e o respectivo exercício do direito informado de voto por todos os cotistas do VLOL. Sem prejuízo, caso V.Sas. entendam necessários documentos e informações adicionais, permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários, sendo que esta solicitação substitui o pedido de convocação de assembleia anteriormente encaminhado.

Atenciosamente,

DocuSigned by:

Marcelo Miranda Braga

7E265C06C00A498...

DocuSigned by:

FRANCINE DE CASTRO BALBINA LEITE

DF229CD98D9D453...

PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

ANEXO VII

[página intencionalmente deixada em branco, anexo nas páginas seguintes]

São Paulo, 28 de setembro de 2022.

À

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
("Administradora do VLQL")

Av. das Américas, nº 3.434, bloco 7, 2º andar, Barra da Tijuca
Rio de Janeiro – RJ

Com cópia para

RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA. ("Gestora do VLQL")

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 4.440, 11º Andar, Itaim Bibi
São Paulo – SP

RB CAPITAL REALTY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. ("Consultor Imobiliário do VLQL")

Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa
São Paulo – SP

Ref. Proposta para Aquisição

Prezados Senhores,

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI PRIME PROPERTIES**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.102/0001-76 ("Fundo" ou "Compradora", neste ato representado por sua administradora, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP – 22250-040 ("Administradora") e **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.274.775/0001-71, na qualidade de gestora do Fundo ("VBI"), vem apresentar a V.Sas., na qualidade, respectivamente, de administradora, gestora e consultor imobiliário do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII VILA OLÍMPIA CORPORATE**, inscrito no CNPJ sob o nº 15.296.696/0001-12 ("VLQL" ou "Vendedora"), em conformidade com os entendimentos até então mantidos, proposta de realização de transação ("Proposta") conforme principais termos e condições indicados abaixo.

PRINCIPAIS TERMOS DA POTENCIAL TRANSAÇÃO	
TRANSAÇÃO	Observados os termos aqui estabelecidos, o Fundo propõe a aquisição do Imóvel abaixo definido (" <u>Transação</u> "). A Transação pode consistir em 2 (duas) etapas, sendo (i) a primeira consistente na aquisição direta de

	<p>100% (cem por cento) do Imóvel, observado o quanto disposto no item "a", abaixo ("<u>Aquisição Imobiliária</u>") e, caso aplicável, (ii) a segunda consistente em compensação, pela Vendedora, dos créditos por ela detidos em decorrência do instrumento de aquisição do Imóvel pela Compradora, caso não haja a captação de recursos em montante suficiente para pagamento da totalidade do Preço de Aquisição do Imóvel, de modo que, em razão de integralização, a Vendedora poderá passar a deter cotas de emissão da Compradora ("<u>Integralização Mediante Compensação</u>").</p> <p>Para os fins do parágrafo acima, a Compradora realizará uma nova emissão de cotas correspondente à totalidade dos valores necessários para realização da Aquisição Imobiliária em montante equivalente à totalidade do Preço de Aquisição (conforme abaixo definido).</p> <p>Dessa forma, em caso de não captação de recursos em dinheiro em montante equivalente à integralidade do preço de aquisição dos respectivos imóveis pelo PVBI, o VLOL compensará os créditos que detém contra o PVBI em decorrência do instrumento de venda e compra do Imóvel com a obrigação de integralização de cotas do PVBI.</p>
IMÓVEL	<p>As unidades e demais direitos titulados pela Vendedora em relação ao empreendimento imobiliário caracterizado como edifício comercial, denominado Vila Olímpia Corporate, localizado na Rua Fidêncio Ramos, nº 302, Vila Olímpia, sendo mais especificamente: o 7º, 8º, 9º, 10º, 11º e 12º pavimentos; ambos da Torre B do empreendimento ("<u>Imóvel</u>").</p>
PREÇO DE AQUISIÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO	<p>A) Valor Indicativo da Transação: R\$ 202.176.000,00 (duzentos e dois milhões e cento e setenta e seis mil reais) ("<u>Preço de Aquisição</u>"). Este valor considerou o montante de aproximadamente R\$ 19.500,00 (dezenove mil e quinhentos reais) por metro quadrado das unidades objeto da Proposta.</p> <p>B) Forma de Pagamento: o Preço de Aquisição será pago da seguinte forma, desde que atendidas as Condições Precedentes abaixo descritas, bem como as demais condições a serem estabelecidas nos documentos definitivos da Transação: (i) o montante mínimo de R\$ 30.326.400,00 (trinta milhões, trezentos e vinte e seis mil e quatrocentos reais) será pago em moeda corrente nacional; e (ii) o montante remanescente, caso não sejam captados recursos em moeda corrente nacional, será pago por meio da Integralização Mediante Compensação.</p>

CONDIÇÕES PRECEDENTES	<p>A conclusão da Transação estará condicionada à implementação das condições precedentes abaixo listadas, independente de outras que vierem a ser acordadas entre as Partes ("<u>Condições Precedentes</u>"):</p> <ul style="list-style-type: none">(i) apresentação pela Vendedora da renúncia expressa da(s) locatária(s) do Imóvel ao exercício do direito de preferência na aquisição do Imóvel ou comprovação do decurso do prazo legal para exercício do direito de preferência sem manifestação de referida locatária;(ii) a conclusão satisfatória pela Compradora da auditoria legal, técnica e ambiental do Imóvel, da Vendedora e dos antecessores na propriedade dos Imóveis ("<u>Auditorias</u>");(iii) conclusão satisfatória, pela VBI, de diligência comercial e financeira, incluindo a análise do(s) contrato(s) de locação e da(s) locatária(s) do Imóvel;(iv) elaboração da documentação relacionada à Transação, incluindo, sem limitação, compromisso de venda e compra e escritura de venda e compra ("<u>Documentos da Transação</u>"), de forma satisfatória às partes;(v) obtenção de laudo de avaliação elaborado por empresa de notório reconhecimento no mercado em atividades de avaliação de empreendimentos similares ao Imóvel e determinação de valor justo de avaliação em valor igual ou maior ao Preço de Aquisição;(vi) inexistência de quaisquer impedimentos legais e/ou regulatórios à realização da Transação;(vii) não ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras ou operacionais que afetem o Imóvel, a Compradora ou que prejudiquem sua capacidade de cumprir as obrigações decorrentes da Transação; e(viii) aprovação da Transação e dos Documentos da Transação pelo Comitê de Investimentos da VBI e/ou Compradora.
EXCLUSIVIDADE	<p>Uma vez aceita a presente Proposta, a Vendedora, assim como seus administradores, gestores, suas respectivas empresas controladas, coligadas, administradores e sócios, ficam obrigadas a não conduzir tratativas com quaisquer terceiros ou concluir quaisquer contratos,</p>

	acordos ou negócios que tenham por objeto negócio similar ou igual ao que é objeto da Proposta ou que, de qualquer maneira, possam restringir ou limitar a plena implementação e efetivação da Transação; entre as restrições impostas por este regime de exclusividade, destaca-se qualquer operação que resulte em venda, promessa de venda, locação ou constituição de qualquer ônus ou gravame ou qualquer disposição, direta ou indireta, do Imóvel (" <u>Exclusividade</u> "). Assim sendo, a Vendedora assumirá o dever de Exclusividade perante a Compradora para todos os fins e efeitos legais, o qual permanecerá válido pelo prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data de aceitação desta Proposta (" <u>Prazo de Exclusividade</u> "), prorrogáveis de comum acordo entre as Partes.
DIVULGAÇÃO PERMITIDA	Os termos e condições da presente Proposta somente podem ser realizados em sua íntegra e mediante a prévia e expressa anuência por escrito por parte da Compradora. Adicionalmente, o presente instrumento somente pode ser utilizado para a finalidade de estruturação potencial da Transação, não devendo, sob quaisquer hipóteses, ser utilizado ou divulgado para outros fins.
NOTIFICAÇÕES	Todas as notificações, solicitações e comunicações referentes a esta Proposta devem ser feitas por escrito nos seguintes endereços: A/C: Natalia Canton Landi e Departamento Jurídico Rua Funchal, 418, 27º andar – São Paulo/SP – CEP 04551-060 e-mail: nlandi@vbirealestate.com e legal@vbirealestate.com
VALIDADE	Esta Proposta será válida pelo prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados de seu recebimento por parte da Vendedora. Uma vez aceita pela Vendedora, as Partes deverão celebrar documento bilateral que, entre outras condições, concederá à Compradora exclusividade para a realização da Transação. Esta Proposta não constitui obrigação de qualquer natureza da Compradora para consumir a Transação.

A Presente Proposta substitui a proposta datada de 12 de setembro de 2022, de modo que V.Sas. devem considerar este documento para fins de orientação dos atos, assembleia(s) e informações que constarão da Assembleia Geral Extraordinária do VL0L.

Neste sentido, nos termos da alínea "g" do Artigo 34 do regulamento do VL0L, entendemos que deverá ser convocada Assembleia Geral Extraordinária do VL0L, para fins de deliberação quanto à aprovação da alienação do Imóvel pelo Fundo. Adicionalmente, tendo em vista a configuração final dos ativos que poderão ser detidos pelo VL0L, é de se considerar também eventuais ajustes necessários ao regulamento do VL0L para fins de que este detenha, diretamente, as cotas de emissão do PVBI, na hipótese de se implementar a situação descrita no inciso "ii" da Seção "Transação", acima.



Assim, sendo estes os termos da Proposta, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.)





(Página de assinaturas da proposta de realização de transação encaminhada em 28 de setembro de 2022 pelo Fundo de Investimento Imobiliário VBI Prime Properties, representado por sua Administradora, BTG Pactual Serviços financeiros S.A. DTVM e VBI Real Estate Gestão de Carteiras S.A., na qualidade de gestora do Fundo a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., RB Capital Asset Management Ltda., e RB Capital Realty Investimentos Imobiliários Ltda.)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI PRIME PROPERTIES, representado por sua administradora, **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.



PVBI - Nova Proposta Aquisição Imóveis VLOL - i2a 270922 01_JY_jurBTG_chancelado.pdf

Documento número #6dc80aee-84a8-4514-81d6-7a41281b6959

Hash do documento original (SHA256): fe8a9acdb8ad96cb5138fbc98ef0f56e03d42da57e8e9cacb5400b0499d2e828

Assinaturas

-  **Rodrigo Lacombe Abbud**
CPF: 265.714.598-17
Assinou como representante legal em 28 set 2022 às 13:28:06
-  **Rodrigo Natividade Cruz Ferrari**
CPF: 165.733.988-23
Assinou como procurador em 28 set 2022 às 14:14:27
-  **Renata Kelly Ribeiro**
CPF: 285.045.578-47
Assinou como procurador em 28 set 2022 às 14:24:32
-  **Kenneth Aron Wainer**
CPF: 214.960.168-07
Assinou como representante legal em 28 set 2022 às 15:27:08

Log

- 28 set 2022, 12:20:35 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 criou este documento número 6dc80aee-84a8-4514-81d6-7a41281b6959. Data limite para assinatura do documento: 28 de outubro de 2022 (12:19). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 28 set 2022, 12:20:39 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: smagalhaes@vbirealestate.com para assinar como representante legal, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Sérgio Magalhães .
- 28 set 2022, 12:20:39 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: rabbud@vbirealestate.com para assinar como representante legal, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Rodrigo Lacombe Abbud.

- 28 set 2022, 12:20:39 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: tulio.miranda@btgpactual.com para assinar para acusar recebimento, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Tulio Almeida de Miranda e CPF 061.096.434-83.
- 28 set 2022, 12:20:39 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: Rodrigo.Ferrari@btgpactual.com para assinar como procurador, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Rodrigo Natividade Cruz Ferrari e CPF 165.733.988-23.
- 28 set 2022, 12:20:39 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: renata.ribeiro@btgpactual.com para assinar como procurador, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Renata Kelly Ribeiro e CPF 285.045.578-47.
- 28 set 2022, 13:28:06 Rodrigo Lacombe Abbud assinou como representante legal. Pontos de autenticação: Token via E-mail rabbud@vbirealestate.com. CPF informado: 265.714.598-17. IP: 179.191.86.155. Componente de assinatura versão 1.367.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 28 set 2022, 14:03:48 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 removeu da Lista de Assinatura: tulio.miranda@btgpactual.com para assinar para acusar recebimento.
- 28 set 2022, 14:13:42 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: kwainer@vbirealestate.com para assinar como representante legal, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP.
- 28 set 2022, 14:13:53 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 removeu da Lista de Assinatura: smagalhaes@vbirealestate.com para assinar como representante legal.
- 28 set 2022, 14:14:27 Rodrigo Natividade Cruz Ferrari assinou como procurador. Pontos de autenticação: Token via E-mail Rodrigo.Ferrari@btgpactual.com. CPF informado: 165.733.988-23. IP: 177.66.196.254. Componente de assinatura versão 1.367.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 28 set 2022, 14:24:32 Renata Kelly Ribeiro assinou como procurador. Pontos de autenticação: Token via E-mail renata.ribeiro@btgpactual.com. CPF informado: 285.045.578-47. IP: 177.66.196.254. Componente de assinatura versão 1.367.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 28 set 2022, 15:00:47 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 adicionou à Lista de Assinatura: smagalhaes@vbirealestate.com para assinar como representante legal, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Sérgio Magalhães .
- 28 set 2022, 15:00:52 Operador com email Renata.ribeiro@btgpactual.com na Conta 7c542f02-c631-49d0-bbc4-cfebd4943670 removeu da Lista de Assinatura: smagalhaes@vbirealestate.com para assinar como representante legal.
- 28 set 2022, 15:27:08 Kenneth Aron Wainer assinou como representante legal. Pontos de autenticação: Token via E-mail kwainer@vbirealestate.com. CPF informado: 214.960.168-07. IP: 179.191.86.155. Componente de assinatura versão 1.368.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

28 set 2022, 15:27:08

Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 6dc80aee-84a8-4514-81d6-7a41281b6959.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 6dc80aee-84a8-4514-81d6-7a41281b6959, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

ANEXO VIII

[página intencionalmente deixada em branco, anexo nas páginas seguintes]

Pátria Edifícios Corporativos FII (PATC11)

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS (TERMO DE APURAÇÃO DOS VOTOS)

1. Data, hora e local

Aos 18 dias do mês de outubro de 2022, às 17:00 (dezesete horas), na sede social da **MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob nº 36.864.992/0001-42, situada na Praia de Botafogo, nº 501 – Sala 501 – Torre Pão de Açúcar – Rio de Janeiro/RJ, na qualidade de administradora fiduciária (“Administradora”), do **PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob nº 30.048.651/0001-12 (“PATC”).

2. Convocação e Presença:

Consulta Formal enviada aos cotistas (“Cotistas”), no dia 03 de outubro de 2022, conforme previsto no Artigo 15 e seguintes, do Regulamento do Fundo (“Regulamento”).

3. Mesa

Presidente: Livia Virgili Magalhães
Secretária: Isabela Benatti Rispoli

4. Ordem do Dia

4.1. Deliberar acerca da orientação de voto a ser seguida pelo PATC na Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII VILA OLÍMPIA CORPORATE**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 15.296.696/0001-12 (“VLOL”), ora fundo de investimento investido pelo PATC (“Assembleia do VLOL”), para que se vote, em nome do PATC, pela aprovação dos itens melhor descritos e caracterizados, abaixo:

- i. Nos termos da alínea “g” do Artigo 34 do Regulamento do VLOL, observada a possibilidade de compensação dos créditos eventualmente detidos pelo VLOL mediante a integralização, pelo VLOL, de cotas de emissão do PVBI, na forma estabelecida na Proposta do PVBI, sendo que, nesse caso, o Regulamento do VLOL também deverá ser alterado, a fim de ajustar a política de investimento do VLOL para possibilitar a aquisição de cotas do PVBI¹; e
- ii. A aprovação, vez uma realizada a alienação da totalidade dos Imóveis de titularidade do VLOL, nos termos do item “i” acima, da dissolução e liquidação do VLOL, nos termos da alínea “d” do Artigo 34 do Regulamento do VLOL, observado que, caso aplicável, a liquidação do VLOL deverá ser realizada, total ou parcialmente, mediante

¹ A este respeito, destaca-se que também constou da alínea “a” da Ordem do Dia da Assembleia Geral de Cotistas do VLOL a deliberação sobre “(ii) eventuais outras propostas de aquisição dos Imóveis que venham a ser recebidas pelo VLOL até a data da assembleia”, de modo que, sobre esta matéria, o gestor e o administrador do PATC exercerão ativa e diretamente o voto sobre este tema, caso a matéria seja efetivamente colocada em pauta.

Pátria Edifícios Corporativos FII (PATC11)

ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

a entrega de cotas de emissão do PVBI que tenham sido integralizadas pelo VLOL nos termos do inciso "i" acima.

5. Deliberações

5.1. Observado o quórum mínimo à aprovação, de maioria qualificada, foram recebidos votos equivalentes a:

- i. 61,86250000% de cotas do Fundo em circulação, sendo que 61,64260000% aprovaram a matéria (i) da ordem do dia e 0,14630000% reprovaram a matéria (i) da ordem do dia; e
- ii. 61,86250000% de cotas do Fundo em circulação, sendo que 61,64260000% aprovaram a matéria (ii) da ordem do dia e 0,14630000% reprovaram a matéria (ii) da ordem do dia.

5.2. Desta forma, foram aprovadas as matérias constantes na ordem do dia da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas.

6. Assinatura Digital.

6.1. As Partes expressamente concordam, nos termos do Artigo 10, §2º da Medida Provisória nº 2.200-2, em utilizar e reconhecem como válida qualquer forma de comprovação, em formato eletrônico, de sua anuência aos termos e condições pactuados no âmbito desta ata, incluindo, mas não se limitando aos certificados digitais emitidos no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas (ICP-Brasil) ou por outros meios de comprovação de autoria e integridade de documentos assinados de forma eletrônica, inclusive os que utilizem certificados não emitidos pela ICP-Brasil.

7. Encerramento

7.1. Nada mais havendo a tratar, foi a Assembleia suspensa pelo tempo necessário à lavratura da presente ata que depois de lida e conferida foi por todos assinada.

Rio de Janeiro/RJ, 18 de outubro de 2022.

MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

* * *

Versão Certidão. Confere com a original.



ADMINISTRADOR, CUSTODIANTE
E ESCRITURADOR



ri@vbirealestate.com



www.patc11.com.br

ANEXO IX

[página intencionalmente deixada em branco, anexo nas páginas seguintes]

REGULAMENTO

DO

“FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII VILA OLÍMPIA CORPORATE”

Datado de

24 de outubro de 2022

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES INICIAIS	3
OBJETIVO	3
PRÊMIO DE LOCAÇÃO AO FUNDO	6
DURAÇÃO	6
CAPÍTULO II - ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS	6
CONSULTOR IMOBILIÁRIO	7
AUDITORIA E AVALIAÇÃO INDEPENDENTES	10
OBRIGAÇÕES E PODERES DO ADMINISTRADOR	10
OBRIGAÇÕES E PODERES DO GESTOR	12
VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E AO GESTOR	13
RENÚNCIA E/OU DESTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	14
REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR,	16
DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS	16
CAPÍTULO III - DAS COTAS E DO PATRIMÔNIO DO FUNDO	17
COTAS E SUA NEGOCIABILIDADE	17
EMISSÃO E SUBSCRIÇÃO DE COTAS	17
NOVAS EMISSÕES DE COTAS	19
CAPÍTULO IV - INVESTIMENTOS DO FUNDO	19
POLÍTICA DE INVESTIMENTO	19
CAPÍTULO V - DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	20
CAPÍTULO VI - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	21
CAPÍTULO VII - ORDEM DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS	28
CAPÍTULO VIII - DOS ENCARGOS DO FUNDO	28
CAPÍTULO IX - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS	30
CAPÍTULO X - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	30
CAPÍTULO XI - CONFLITO DE INTERESSES	32
CAPÍTULO XII – FATORES DE RISCO	33
CAPÍTULO XIII – DA LIQUIDAÇÃO	36
CAPÍTULO XIV - DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL	37
CAPÍTULO XV - DISPOSIÇÕES GERAIS	38
LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO	38
ANEXO I	39
DEFINIÇÕES	39
ANEXO II	46
DESCRIÇÃO DOS ATIVOS ALVOS DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO	46

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII VILA OLÍMPIA CORPORATE

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES INICIAIS

Artigo 1. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII VILA OLÍMPIA CORPORATE, constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/93”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Único Os termos iniciados em letras maiúsculas utilizados neste Regulamento encontram-se definidos no Anexo I, parte integrante e inseparável deste Regulamento.

Artigo 2. O Fundo destina-se a investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

OBJETIVO

Artigo 3. O Fundo tem por objetivo o investimento nos seguintes ativos (conjuntamente, os “Ativos Imobiliários”) (a) a aquisição e exploração, mediante o arrendamento ou a locação, de até 06 (seis) lajes corporativas (conjuntamente, os “Ativos Alvo”) do empreendimento imobiliário, caracterizado como edifício comercial, denominado Vila Olímpia Corporate, localizado na Rua Fidêncio Ramos, nº 302, Vila Olímpia, o qual se encontra em fase de construção, com 68.986,29m² (sessenta e oito mil, novecentos e oitenta e seis metros e vinte e nove centímetros quadrados) de área total construída e será composto, entre outros itens, por: dois edifícios (Torre A e Torre B), contendo, cada um, andar térreo com pé direito duplo e com mezanino técnico, 12 (doze) andares de conjuntos comerciais com áreas de 1.394 m² a 2.617 m² privativos, dois áticos e 04 (quatro) subsolos que comportam um total de 1.170 (mil cento e setenta) vagas. O empreendimento contém ainda uma praça, denominada Praça Central. Os conjuntos comerciais que integram cada uma das torres terão áreas privativas que variam entre 346,85 m² (trezentos e quarenta e seis mil metros e oitenta e cinco centímetros quadrados) e 672,72 m² (seiscentos e setenta e dois metros e setenta dois centímetros quadrados). Cada andar contará com 04 (quatro) conjuntos comerciais, sendo, do 1º ao 10º andar unidades com pé direito livre de 2,70 m (dois metros e setenta centímetros), no 11º andar unidades com pé direito duplo e no 12º andar unidades duplex. Adicionalmente, cada torre possui poços de elevadores, local de elétrica, 02 (dois) locais para equipamentos de portadores de necessidades especiais, 02 (dois) locais para lixo, 02 (duas) caixas de escadas dotadas de porta corta-fogo (“Empreendimento Imobiliário”); e (b) cotas de fundos de investimento imobiliário, regidos pela Instrução CVM 472.

Parágrafo Primeiro Os Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo encontram-se dentro do território nacional e estão distribuídos entre o 7º e o 12º pavimento da torre B do Empreendimento Imobiliário, sendo que (i) das 06 (seis) lajes a serem adquiridas pelo Fundo, 04 (quatro) são lajes com 2.806,85 m² (dois mil, oitocentos e seis metros e oitenta e cinco centímetros quadrados) de área total construída e 1.394,08 m² (mil trezentos e noventa e quatro metros e oito centímetros quadrados) de área privativa; 01(uma) com 3.084,95 m² (três mil e oitenta e quatro metros e noventa e cinco centímetros quadrados) de área

construída e 1.514,08 m² (mil quinhentos e quatorze metros e oito centímetros quadrados) de área privativa; e 01(uma) com 2.969,784 m² (dois mil, novecentos e sessenta e nove metros e setenta e oito centímetros quadrados) de área construída e 2.617,52 m² (dois mil, seiscentos e dezessete metros e cinquenta e dois centímetros quadrados) de área privativa. Os Ativos Alvo ocupam uma área construída total de 17.282,15 m² (dezessete mil, duzentos e oitenta e dois metros e quinze centímetros quadrados) e uma área privativa total de 9.707,92 m² (nove mil, setecentos e sete metros e noventa e dois centímetros quadrados), sendo cada laje subdivida em 04 (quatro) unidades autônomas, e (ii) o Fundo deverá adquirir, no mínimo, 02 (duas) unidades autônomas por laje. O Anexo II contém uma descrição detalhada dos Ativos Alvo do Empreendimento Imobiliário.

Parágrafo Segundo O Empreendimento Imobiliário é construído e incorporado pela Odebrecht Realizações SP 07 - Empreendimento Imobiliário Ltda., pessoa jurídica com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 4777, 1º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.513.079/0001-33 (“Incorporadora”) e será, em conjunto com o Fundo, objeto de (i) estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira, (“Estudo de Viabilidade”), e (ii) laudo de avaliação, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472 (“Laudo de Avaliação”), a serem elaborados pela CB Richard Ellis Ltda.

Parágrafo Terceiro O Empreendimento Imobiliário encontra-se incorporado, nos termos da Lei nº 4.591/64, e o seu memorial de incorporação foi levado a registro na Matrícula nº 6.421, do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo. A incorporação do Empreendimento Imobiliário será submetida ao regime de afetação, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 (“Lei 10.931”), pelo qual o terreno e as acessões objeto da incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ela vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio da Incorporadora e constituem patrimônio de afetação, destinado à consecução da incorporação correspondente e à entrega das unidades imobiliárias aos respectivos adquirentes.

Artigo 4. Com a finalidade de formalizar os termos e condições relativos à compra e venda dos Ativos Alvo, o Fundo e a Incorporadora celebrarão o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel (“Compromisso de Compra e Venda”), pelo qual o Fundo se comprometerá a pagar à Incorporadora, pela aquisição da totalidade dos Ativos Alvo, o preço certo e ajustado de até R\$166.777.200,00 (cento e sessenta e seis milhões, setecentos e setenta e sete mil e duzentos reais), o qual será definido conforme o montante de Ativos Alvos que forem adquiridos pelo Fundo (“Preço de Aquisição”). O Compromisso de Compra e Venda, após celebrado, será registrado junto ao 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo e estará à disposição para consulta na página do Administrador na rede mundial de computadores.

Parágrafo Primeiro O Preço de Aquisição será pago pelo Fundo à Incorporadora de forma parcelada de acordo com a evolução das obras do Empreendimento Imobiliário, sendo uma parcela de entrada paga em até 01 (um) dia útil após concessão do registro de funcionamento do Fundo e as demais parcelas mensais pagas até o término da obra do Empreendimento Imobiliário e liberadas conforme verificação, realizada pelo Consultor Imobiliário do Fundo, do cumprimento do cronograma físico-financeiro do Empreendimento Imobiliário, bem como de acordo com os prazos, os termos e as condições estabelecidos no Compromisso de Compra e Venda.

Parágrafo Segundo As parcelas do Preço de Aquisição que ainda não tenham sido liberadas à Incorporadora serão aplicadas pelo Gestor do Fundo de acordo com a Política de Investimento, descrita no Capítulo IV deste Regulamento.

Parágrafo Terceiro O Compromisso de Compra e Venda será celebrado após a publicação do anúncio de encerramento da Oferta e desde que tenha ocorrido a efetiva distribuição e colocação das Cotas do Fundo em montante de, no mínimo, R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta") pela **RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.960.090/0001-76 ("Coordenador Líder"), nos termos do "Contrato de Coordenação e Colocação, sob Regime de Melhores Esforços, de Cotas de Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Vila Olímpia Corporate" ("Contrato de Distribuição"), a ser celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Coordenador Líder e eventuais coordenadores contratados.

Parágrafo Quarto O Compromisso de Compra e Venda estabelecerá que a aquisição dos Ativos Alvo será proporcional ao montante captado pelo Fundo na Oferta. O montante captado pelo Fundo correspondente ao Montante Mínimo da Oferta será destinado à aquisição de determinadas unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário, conforme os termos e condições da Tabela de Aquisição do Montante Mínimo da Oferta abaixo. Os montantes captados pelo Fundo além do Montante Mínimo da Oferta serão destinados à aquisição das demais unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário, na ordem e conforme os termos e condições da Tabela de Ordem de Aquisição após o Montante Mínimo da Oferta abaixo.

Tabela de Aquisição do Montante Mínimo da Oferta

Unidades Autônomas	m2 privativos das Unidades Autônomas	Valor do m2 privativos	Valor das Unidades Autônomas
Nºs 121 e 123	1305,42	R\$ 16.585,85	R\$ 21.651.497,09
Nºs 122 e 124	1312,10	R\$ 16.558,54	R\$ 21.726.454,82
Total	2617,52	-	R\$ 43.377.951,91

Tabela de Ordem de Aquisição após o Montante Mínimo da Oferta

Ordem Autônomas	Unidades	m2 privativos das Unidades Autônomas	Valor do m2 privativos	Valor das Unidades Autônomas
------------------------	-----------------	---	-------------------------------	-------------------------------------

1°	Nºs 111 e 113	753,70	R\$ 17.446,51	R\$ 13.149.434,88
2°	Nºs 112 e 114	760,38	R\$ 17.391,82	R\$ 13.224.392,61
3°	Nºs 101 e 103	693,70	R\$ 17.429,29	R\$ 12.090.698,71
4°	Nºs 102 e 104	700,38	R\$ 17.370,08	R\$ 12.165.656,44
5°	Nºs 91 e 93	693,70	R\$ 17.429,29	R\$ 12.090.698,71
6°	Nºs 92 e 94	700,38	R\$ 17.370,08	R\$ 12.165.656,44
7°	Nºs 81 e 83	693,70	R\$ 17.429,29	R\$ 12.090.698,71
8°	Nºs 82 e 84	700,38	R\$ 17.370,08	R\$ 12.165.656,44
9°	Nºs 71 e 73	693,70	R\$ 17.429,29	R\$ 12.090.698,71
10°	Nºs 72 e 74	700,38	R\$ 17.370,08	R\$ 12.165.656,44
Total		7.090,40	-	R\$ 123.399.248,09

Parágrafo Quinto Não obstante o estabelecido no Parágrafo Quarto deste Artigo 4º, após verificado o montante efetivamente captado na 1ª Emissão de Cotas do Fundo, o Gestor e a Incorporadora poderão, de comum acordo, alterar a ordem de aquisição dos Ativos Alvos estabelecida no Parágrafo Quarto deste Artigo 4º, de forma a estabelecer uma ordem de prioridade de aquisição dos Ativos Alvo que possa proporcionar menor sobre dos recursos obtidos com a 1ª Emissão de Cotas do Fundo no caixa do Fundo.

PRÊMIO DE LOCAÇÃO AO FUNDO

Artigo 5. Como condição de celebração do Compromisso de Compra e Venda, a Incorporadora e a Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 4.777, 3º andar, sala 33, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.917.143/0001-16 (“O’R”), na condição de coobrigada da Incorporadora, celebrarão com o Administrador, em nome do Fundo, o Instrumento Particular de Pagamento de Prêmio de Locação e Outras Avenças (“Instrumento de Pagamento de Prêmio de Locação”), por meio do qual a Incorporadora pagará ao Fundo, em benefício dos Cotistas, certo prêmio de locação, caso sejam verificadas as hipóteses previstas no Instrumento de Pagamento de Prêmio de Locação (“Prêmio de Locação”). Todo o regramento, forma e condições de pagamento do Prêmio de Locação serão disciplinados no Instrumento de Pagamento de Prêmio de Locação e constarão do material publicitário da oferta pública de distribuição das Cotas do Fundo incluindo, mas não limitando a, o Prospecto.

DURAÇÃO

Artigo 6. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO II - ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 7. O Fundo será administrado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ/MF) sob o nº 36.113.876/0001-91, (“Administrador”), o qual também prestará os serviços de escrituração das Cotas do Fundo. A carteira do Fundo será gerida pela **RB CAPITAL ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para gerir carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, inscrita

no CNPJ/MF sob o nº 07.981.934/001-09 (“Gestor”). Os serviços de distribuição, agenciamento e colocação da 1ª Emissão das Cotas do Fundo serão realizados, em regime de melhores esforços pelo Coordenador Líder, o qual poderá contratar outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para auxiliá-lo na distribuição das Cotas do Fundo (“Instituições Consorciadas” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”).

Parágrafo Primeiro O Administrador tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, e exercer todos os demais direitos inerentes ao patrimônio do Fundo, diretamente ou por terceiros por ele contratados, observadas as limitações deste Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos neste Regulamento ao Gestor e aos demais prestadores de serviços.

Parágrafo Segundo O Administrador e o Gestor do Fundo deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral; (ii) da Política de Investimento estabelecida no Capítulo IV; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas.

Parágrafo Terceiro O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento ou nas determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 8. Os serviços de controladoria e custódia e escrituração de cotas serão prestados pelo Administrador, na qualidade de instituição legalmente habilitada para a prestação de tais serviços, na forma da regulamentação aplicável.

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Artigo 9. A **RB CAPITAL REALTY INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.426.501/0001-50 (“Consultor Imobiliário”) será contratada como consultor imobiliário do Fundo e, dentre outras atribuições definidas em contrato específico a ser celebrado com o Fundo, terá as seguintes funções:

- (i) assessorar o Gestor em quaisquer negócios imobiliários a serem realizados pelo Fundo;
- (ii) realizar o acompanhamento do andamento das obras do Empreendimento Imobiliário mediante a verificação dos relatórios de medição a serem enviados pela Incorporadora ao Consultor Imobiliário, com cópia para o Administrador e o Gestor, até o 5º Dia Útil de cada mês, pelo qual a Incorporadora (a) atestará o andamento das obras do Empreendimento Imobiliário, de acordo com o respectivo cronograma físico- financeiro de construção do Empreendimento Imobiliário, e (b) deverá fazer constar uma planilha

quantitativa acumulada com os dados de evolução do cronograma físico- financeiro das obras do Empreendimento Imobiliário;

(iii) indicar, para aprovação em Assembleia Geral dos Condôminos do Empreendimento Imobiliário, (a) a empresa de administração imobiliária dos bens integrantes do patrimônio do Fundo, para a prestação de serviços de segurança, limpeza, manutenção geral, manutenção de elevadores, paisagismo, conservação das áreas comuns, recolhimento de tributos, tarifas e encargos; e (b) a empresa responsável pela exploração do estacionamento do Empreendimento Imobiliário;

(iv) recomendar a implementação de benfeitorias visando à manutenção dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;

(v) identificar, avaliar e recomendar à Assembleia Geral de Cotistas, potenciais propostas de alienação de imóveis integrantes da carteira do Fundo, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, sendo certo que a alienação, permuta ou transferência, a qualquer título, da propriedade de qualquer imóvel dependerá da prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas;

(vi) exercer o direito de voto nas matérias apresentadas para aprovação nas participações societárias em empreendimentos imobiliários que o Fundo possa adquirir, caso seja alterada, mediante deliberação em Assembleia Geral, a Política de Investimento do Fundo para constar tal possibilidade;

(vii) todos os demais serviços e atividades previstos no Contrato de Consultoria Imobiliária, a ser celebrado entre o Administrador, por conta e ordem do Fundo, e o Consultor Imobiliário;

(viii) manter à disposição do Administrador e do Gestor, departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;

(ix) indicar o Avaliador responsável por realizar a avaliação anual dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, nos termos Artigo 12 abaixo; e

(x) disponibilizar ao Administrador e ao Gestor, semestralmente, relatório contendo o valor de mercado dos bens e direitos integrantes da carteira de investimentos do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, apurado de acordo com a análise técnica especialmente realizada para esse fim e com os critérios de orientação usualmente praticados, os quais deverão estar devidamente indicados no relatório, conforme estabelece o artigo 39 da Instrução CVM 472.

Artigo 10. O Consultor Imobiliário indicará empresa especializada, a ser contratada com a interveniência e anuência do Fundo, para gerir os Contratos de Locação celebrados pelo Fundo (“Gestão de Locação”), a qual será remunerada diretamente pelo Fundo, nos termos do Parágrafo Segundo do Artigo 22 abaixo. Referida empresa será responsável pela:

(i) prospecção, recomendação e a conseqüente intermediação imobiliária, de potenciais locatários;

(ii) realização dos melhores esforços no sentido da verificação da idoneidade jurídica e capacidade

financeira dos potenciais locatários recomendados;

(iii) negociação do preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes às locações;

(iv) análise e recomendação da aprovação das apólices de seguro patrimonial;

(v) análise e recomendação da aprovação das demais garantias contratuais;

(vi) mediante aprovação do Administrador, o Consultor Imobiliário poderá propor todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para o cumprimento dos Contratos de Locação, bem como para a defesa dos interesses do Fundo;

(vii) acompanhamento e fiscalização do cumprimento integral das obrigações assumidas pelas partes nos Contratos de Locação, incluindo a Administração dos Contratos de Locação com relação a:

(a) aluguel, incluindo (1) cobrança e controle dos pagamentos, (2) reajustes (cobrança e aplicação), e (3) revisão do aluguel;

(b) condomínio, incluindo (1) controle dos pagamentos, e (2) recomendação e representação em assembleias;

(c) controle dos pagamentos de IPTU e outras taxas, incluindo os imóveis vagos; (d) controle do vencimento das garantias atribuídas aos Contratos de Locação;

(d) controle do vencimento e acompanhamento da renovação das apólices de seguro contratadas pelos Locatários com relação aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo;

(e) realização de vistorias nos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo no início e no término dos Contratos de Locação;

(f) elaboração e revisão das minutas dos Contratos de Locação;

(viii) a adoção dos procedimentos de revisão dos aluguéis dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, incluindo:

(a) a análise de cada um dos Contratos de Locação celebrados pelo Fundo com relação aos ativos imobiliários integrantes da sua carteira, em especial das cláusulas referentes à revisão do aluguel;

(b) a realização de estudo de mercado, compreendendo a análise de transações recentes e preço pedido em imóveis equivalentes aos imóveis integrantes da carteira do Fundo;

(c) a análise da situação do locatário e suas possibilidades de mudança, suas opções de

relocalização dentro do mercado e uma previsão do custo de mudança, quando da renovação dos Contratos de Locação;

- (d) a indicação da faixa do valor de locação do imóvel integrante da carteira do Fundo, considerando as condições do mercado vigentes à época e perspectivas futuras, além do aconselhamento quanto ao preço a ser pedido;
 - (e) a realização da negociação da renovação dos Contratos de Locação, considerando as conclusões obtidas com as análises realizadas na alíneas (a) a (d) imediatamente acima; e
- (ix) a adoção dos procedimentos de renovação dos Contratos de Locação.

AUDITORIA E AVALIAÇÃO INDEPENDENTES

Artigo 11. O Administrador contratará empresa de auditoria independente, devidamente registrada na CVM, a qual será responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os serviços prestados pelo Auditor Independente abrangerão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador. A indicação do Auditor Independente contratado para auditoria do Fundo encontra-se disponível na página do portal do investidor no endereço www.portaldoinvestidor.gov.br.

Artigo 12. O Administrador também será responsável pela contratação do Avaliador, a quem incumbirá realizar as avaliações dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo previstas no Artigo 42 deste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, e será indicado pelo Consultor Imobiliário, nos termos do Artigo 9º, inciso (ix) acima.

OBRIGAÇÕES E PODERES DO ADMINISTRADOR

Artigo 13. São obrigações do Administrador do Fundo, dentre outras previstas neste Regulamento e na legislação aplicável:

(a) providenciar, em até 60 (sessenta) dias após a celebração da escritura pública definitiva de compra e venda dos Ativos Alvos, a averbação, no cartório de registro de imóveis, da aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo, bem como das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Ativos Alvo e demais imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- (i) não integram o ativo do Administrador;
- (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (iii) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

- (iv) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que sejam; e
 - (v) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (b) manter por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- (i) o registro dos Cotistas e de transferência de Cotas;
 - (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
 - (iii) a documentação relativa aos Ativos Alvo e demais ativos e operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
 - (iv) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;
- (c) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea (b) acima bem como os documentos e informações estabelecidos no Artigo 61-A da Instrução CVM 472 até o término de tal inquérito ou por prazo superior por determinação expressa da CVM;
- (d) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (e) elaborar, junto com as demonstrações contábeis semestrais e anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;
- (f) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (g) administrar os recursos do Fundo de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- (h) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo;
- (i) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda no período de

distribuição de Cotas e eventuais despesas determinadas pela legislação aplicável, as quais serão arcadas pelo Fundo;

(j) manter os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, se houver, custodiados em entidade de custódia devidamente autorizada pela CVM;

(k) receber rendimentos ou quaisquer outros valores atribuídos ao Fundo;

(l) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

(m) cumprir e fazer cumprir (i) todas as disposições constantes deste Regulamento e da Instrução CVM 472; e (ii) as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

(n) manter atualizada junto à CVM a lista de eventuais prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(o) fornecer ao Cotista, obrigatoriamente, no ato de subscrição das Cotas, contra recibo, exemplar do Regulamento do Fundo;

(p) prestar os serviços de escrituração das Cotas de emissão do Fundo;

(q) celebrar, em nome do Fundo, contratos referentes a quaisquer outros serviços necessários à gestão dos ativos do Fundo;

(r) manter departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;

(t) representar o fundo em juízo e fora dele;

(s) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do fundo; e

(t) informar à CVM a data da primeira integralização de cotas do fundo no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

OBRIGAÇÕES E PODERES DO GESTOR

Artigo 14. São atribuições do Gestor, dentre outras previstas neste Regulamento e na legislação aplicável:

(i) gerir a carteira dos Ativos de Renda Fixa do Fundo, conforme o estabelecido na Política de Investimento do Fundo constante do Capítulo IV abaixo, empregando nas atividades de gestão da carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, bem como praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da Política de Investimento do Fundo;

(ii) prestar assessoria para que o Administrador decida acerca da distribuição de rendimentos e

amortização parcial das Cotas;

- (iii) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimentos e os termos do Regulamento do Fundo, sendo que (a) a seleção dos ativos imobiliários será realizada conforme indicação do Consultor Imobiliário, e (b) a seleção dos ativos referentes ao atendimento das necessidades de liquidez do Fundo serão selecionados exclusivamente pelo Gestor;
- (iv) empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por quaisquer infrações e irregularidades que venham a ser por ele cometidas;
- (v) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;
- (vi) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão;
- (vii) cumprir as deliberações da Assembleia Geral;
- (viii) sugerir ao Administrador proposta de emissão de novas Cotas, a ser submetida à Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento;
- (ix) não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas do Fundo; e
- (x) prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Fundo e/ou pelo Administrador.

VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E AO GESTOR

Artigo 15. É vedado ao Administrador e ao Gestor, conforme aplicável, praticar os seguintes atos em nome do Fundo e/ou utilizando os recursos do Fundo:

- (a) receber depósito em sua conta corrente;
- (b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (c) contrair ou efetuar empréstimos;
- (d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (e) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- (f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

- (g) vender à prestação as Cotas do Fundo;
- (h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (i) realizar operações quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas que detenham cotas correspondentes a no mínimo 10% do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral observado o disposto no Artigo 34 da Instrução CVM 472;
- (j) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- (l) 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;
- (m) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;
- (n) praticar qualquer ato de liberalidade;
- (o) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e
- (p) valer-se de qualquer informação para obter, para si ou para outrem, vantagem indevida mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Parágrafo Primeiro A vedação prevista na alínea (j) deste Artigo 15 não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo Segundo O Administrador envidará seus melhores esforços no sentido de valorizar o patrimônio do Fundo, não podendo assegurar, todavia, a sua efetiva valorização, tendo em vista os riscos inerentes aos seus investimentos.

RENÚNCIA E/OU DESTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 17. A perda da condição de Administrador e/ou de Gestor se dará nas hipóteses de renúncia ou de destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a:

(a) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo; e

(b) sem prejuízo do disposto no Parágrafo Quinto abaixo, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu(s) substituto(s) e sucessor(es) na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos competente.

Parágrafo Segundo A convocação da Assembleia Geral prevista na alínea (a) do Parágrafo Primeiro acima deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia. Caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia, facultar-se-á aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas convocá-la.

Parágrafo Terceiro Após a averbação referida na alínea (b) do Parágrafo Primeiro acima, os Cotistas eximirão o Administrador de quaisquer responsabilidades ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa no exercício de suas respectivas funções no Fundo, devidamente comprovado por decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente.

Parágrafo Quarto Na hipótese de renúncia do Gestor, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger o substituto do Gestor, que deverá permanecer no exercício de suas atribuições até eleição de seu substituto ou até a liquidação do Fundo nos termos do Parágrafo Quinto abaixo.

Parágrafo Quinto Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não tem quórum suficiente e/ou não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador ou do novo gestor, conforme aplicável, na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador ou novo gestor eleito, conforme aplicável, não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 60 (sessenta) dias após a deliberação que o eleger, o Administrador poderá proceder à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

Artigo 18. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá o liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo Primeiro Caberá ao liquidante indicado nos termos deste Artigo praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do Fundo até que seja realizada a averbação referida na alínea (b) do Parágrafo Primeiro do Artigo 17 deste Regulamento.

Parágrafo Segundo O disposto na alínea (b) do Parágrafo Primeiro do Artigo 17 deste Regulamento será aplicável mesmo quando a Assembleia Geral deliberar pela liquidação do Fundo em função da

renúncia, destituição e/ou liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à própria Assembleia Geral, nesses casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo Terceiro Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Artigo 19. Nas hipóteses referidas nos Artigos 17 e 18 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constituirá documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo Único A substituição do Administrador e a consequente sucessão da propriedade fiduciária dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

Artigo 20. O Administrador e/ou o Gestor poderão ser destituídos, com ou sem Justa Causa, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas regularmente convocada e instalada nos termos deste Regulamento, na qual também deverá ser eleito aos seus respectivos substitutos, observado, no caso de destituição sem Justa Causa, o recebimento prévio pelo Administrador e/ou pelo Gestor, conforme o caso, de aviso com, no mínimo, 60 (sessenta) dias de antecedência da eventual destituição.

Artigo 21. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos imóveis e demais direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 22. O Fundo pagará uma taxa de administração anual, em valor equivalente a 0,4% (quarenta centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, com remuneração mínima mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), ou seja, das 02 (duas) aquela que for maior, corrigida anualmente pelo IGPM-FGV, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos) (“Taxa de Administração”).

Parágrafo Primeiro A Taxa de Administração será paga pelo Fundo mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à sua apuração e provisionamento, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo e será dividida entre o Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário, conforme o estabelecido no Contrato de Gestão e no Contrato de Consultoria Imobiliária, respectivamente.

Parágrafo Segundo Os demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo, mas não se limitando a, o Auditor Independente, o Avaliador e a empresa prestadora dos serviços de Gestão de Locação, nos termos do Artigo 10 acima, receberão, pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o Fundo, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargo do Fundo e, portanto, não estando inclusas na Taxa de Administração.

CAPÍTULO III - DAS COTAS E DO PATRIMÔNIO DO FUNDO COTAS E SUA NEGOCIABILIDADE

Artigo 23. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

Parágrafo Primeiro As Cotas do Fundo terão prazo de duração indeterminado e serão calculadas e divulgadas diariamente.

Parágrafo Segundo As Cotas serão mantidas em contas de depósito em nome dos Cotistas.

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

Parágrafo Quarto Não haverá taxa de ingresso ou saída do Fundo.

Parágrafo Quinto A responsabilidade de cada Cotista é limitada ao valor de suas Cotas e cada um responde, apenas, pela integralização do valor por ele subscrito, observado o estabelecido no parágrafo quinto do Artigo 32 abaixo.

Parágrafo Sexto Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer nenhum direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Parágrafo Sétimo De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Parágrafo Oitavo Observadas as disposições constantes deste Regulamento, as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores, por meio da BM&FBOVESPA, sendo certo que as Cotas do Fundo não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da BM&FBOVESPA.

EMISSÃO E SUBSCRIÇÃO DE COTAS

Artigo 24. Com vistas à constituição e desenvolvimento do Fundo, serão emitidas, na 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo (“1ª Emissão”), (i) até 1.784.828 (um milhão, setecentas e oitenta e quatro mil, oitocentas e vinte e oito) Cotas, com valor unitário de subscrição de R\$100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de R\$178.482.800,00 (cento e setenta e oito milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil e oitocentos reais), e (ii) no mínimo, 450.000 (quatrocentos e cinquenta) mil Cotas, com valor unitário de subscrição de R\$100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de R\$

45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais). As Cotas de emissão do Fundo serão distribuídas por meio de oferta pública registrada na CVM, a ser realizada pelas Instituições Participantes da Oferta em conformidade com o disposto na regulamentação editada pela CVM, observadas, ainda, as disposições deste Regulamento.

Parágrafo Primeiro As Cotas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, nos termos estabelecidos no Boletim de Subscrição.

Parágrafo Segundo As Cotas deverão ser subscritas durante o período em que forem distribuídas no âmbito das ofertas de Cotas do Fundo.

Parágrafo Terceiro A obtenção do Montante Mínimo da Oferta é condição necessária para o efetivo funcionamento do Fundo, cuja autorização será concedida pela CVM. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas que não forem colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta até o encerramento do período de distribuição serão canceladas pelo Administrador.

Parágrafo Quarto No âmbito da 1ª Emissão, poderá haver a subscrição parcial das Cotas, conforme disposto no Artigo 13 Instrução CVM 472, observado que serão subscritas Cotas em montante igual a, no mínimo, o Montante Mínimo. O saldo não colocado das Cotas poderá ser cancelado, observado o estabelecido na Instrução CVM 400. Caso o Montante Mínimo não seja alcançado no âmbito da 1ª Emissão e os investidores já tenham disponibilizado recursos ao Fundo será observado o estabelecido no Artigo 13, §2º da Instrução CVM 472.

Artigo 25. As Cotas não poderão ser integralizadas em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis.

Artigo 26. Não há limitação à subscrição, ou aquisição no mercado secundário, de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que (i) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, e (ii) a tributação sobre os rendimentos auferidos pelas pessoas físicas, tendo em vista a titularidade de Cotas do Fundo, está sujeita aos termos estabelecidos no Capítulo XIII abaixo.

Artigo 27. A subscrição de Cotas pelo investidor e/ou sua aquisição por qualquer motivo, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando o investidor vinculado, a partir da data da referida subscrição e/ou aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

Artigo 28. Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas em circulação, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes no mercado secundário. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, adere aos termos deste Regulamento, sem prejuízo da entrega ao Administrador dos documentos necessários ao cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Cotistas do Fundo.

NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Artigo 29. Por proposta do Administrador, e observado o disposto no Parágrafo Quinto do Artigo 32 deste Regulamento, o Fundo poderá, após encerrada a 1ª Emissão de Cotas do Fundo, realizar novas emissões de Cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e após obtida prévia autorização da CVM, conforme aplicável, com o fim de captar recursos para a aquisição de novos ativos para o patrimônio do Fundo, observado que:

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

(b) aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado Cotas fica assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição, proporcionalmente ao número de Cotas que possuírem, o qual deverá ser exercido em até 10 (dez) dias úteis contados (i) da publicação do aviso ao mercado da oferta, caso na respectiva emissão sejam aceitos pedidos de reserva, ou (ii) da publicação do anúncio de início da oferta, caso na respectiva emissão não sejam aceitos pedidos de reserva. Os demais termos e condições de exercício do direito de preferência pelos Quotistas serão definidos na Assembleia Geral de Quotistas que aprovar cada uma das futuras emissões;

(c) nas novas emissões, os Cotistas não poderão ceder seus respectivos direitos de preferência;

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

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

(f) nas ofertas subsequentes de cotas, o Administrador deverá reapresentar juntamente com o pedido de registro de oferta pública de distribuição uma nova versão do Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado especificamente para esse fim.

CAPÍTULO IV - POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 30. Os recursos do Fundo oriundos da 1ª Emissão de Cotas do Fundo serão investidos na aquisição dos Ativos Alvo.

Parágrafo Primeiro Uma vez integralizadas as Cotas objeto da 1ª Emissão, a parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada na aquisição dos Ativos Alvo e não for objeto de distribuição antecipada de resultados, nos termos do Parágrafo Primeiro do Artigo 32 deste Regulamento, poderá ser aplicada em ativos de renda fixa ("Ativos de Renda Fixa"), ou seja, em investimentos considerados de baixo risco de

crédito, com liquidez diária, limitando-se a títulos públicos, letras de crédito imobiliário (LCI), ou fundos de investimento que invistam prioritariamente em títulos públicos, em letras de crédito imobiliário (LCI) ou em certificados de depósito bancário de bancos que tenham classificação de riscos atribuída em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's, equivalente a "investment grade".

Parágrafo Segundo Uma vez realizada a alienação, venda, permuta ou transferência a qualquer título da propriedade dos Ativos Alvo, o produto da venda poderá ser investido em cotas de fundos de investimento imobiliário regidos pela Instrução CVM 472.

Parágrafo Terceiro A performance dos investimentos do Fundo, conforme previstos neste Regulamento, está sujeita aos riscos inerentes aos Contratos de Locação dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e à demanda por sua locação em uma eventual hipótese de vacância, bem como a outros fatores de riscos. O Gestor e/ou o Administrador e/ou o Consultor Imobiliário não poderão ser responsabilizados por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes do risco de crédito dos Locatários e/ou vacância dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

Artigo 31. Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- (a) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (b) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- (c) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador, nem poderão ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

CAPÍTULO V - DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 32. A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente, em até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados líquidos auferidos no respectivo exercício social, apurados em conformidade com o disposto na Instrução CVM 516.

Parágrafo Primeiro O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, apuradas em balanço com periodicidade semestral, no mínimo, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os Resultados do Fundo auferidos serão distribuídos mensalmente, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, aos Cotistas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao do respectivo pagamento.

Parágrafo Segundo Entende-se por "Resultado do Fundo", o produto decorrente do recebimento dos Aluguéis, do Prêmio de Locação (enquanto estiver vigente) e das demais receitas dos imóveis e outros ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo a sua eventual alienação, deduzidos os encargos do Fundo, no que for aplicável, apurado entre o primeiro e o último dia de cada mês.

Parágrafo Terceiro Entende-se por despesas necessárias aos imóveis integrantes da carteira do Fundo, aquelas relativas à sua conservação e manutenção, tais como despesas com IPTU, seguros, condomínio, bem como aquelas extraordinárias da mesma natureza das enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei nº 8.245/91, tais como: (a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; e (c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício.

Parágrafo Quarto Entende-se por despesas relativas à manutenção do Fundo aquelas necessárias (i) à sua constituição e funcionamento, tais como, (a) custos de distribuição, (b) de assessoria legal e financeira e (c) o pagamento do ITBI, bem como (ii) ao desenvolvimento regular de suas atividades, incluindo, mas não se limitando à (a) remuneração do Administrador, e/ou (b) taxas e emolumentos eventualmente devidos.

Parágrafo Quinto Não obstante o disposto nos Parágrafos Segundo, Terceiro e Quarto acima, o Administrador poderá, ainda, realizar chamadas de capital aos Cotistas em qualquer hipótese na qual o Fundo passe a ter o seu Patrimônio Líquido negativo, incluindo, mas não se limitando a, eventualidade de todos os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo se tornarem vagos, na qual o Fundo terá que arcar com as despesas necessárias ao cumprimento de obrigações ou investimentos indispensáveis à proteção, manutenção ou reforma dos imóveis integrantes da carteira do Fundo e do patrimônio do Fundo. As novas chamadas de capital previstas neste Parágrafo não serão caracterizadas como novas emissões de Cotas para fins do disposto neste Regulamento.

Artigo 33. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

CAPÍTULO VI - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 34. Além das matérias estabelecidas na regulamentação própria, e de outras matérias previstas em outros Artigos deste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas o seguinte:

- (a) deliberar sobre a alteração do Regulamento do Fundo, com exceção das hipóteses previstas no Parágrafo Primeiro deste Artigo;
- (b) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e/ou transformação do Fundo;
- (c) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (d) deliberar sobre eventual dissolução e liquidação do Fundo, incluindo a liquidação que não seja em espécie;
- (e) deliberar sobre a emissão de novas Cotas do Fundo, exceto com relação à emissão de Cotas já previstas neste Regulamento;

- (f) deliberar sobre eventual alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação, caso o novo mercado onde as Cotas serão negociadas não esteja previsto neste Regulamento;
- (g) deliberar sobre a alienação, venda, permuta ou transferência a qualquer título da propriedade de qualquer imóvel integrante da carteira do Fundo;
- (h) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador [e/ou do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário e a escolha de seus substitutos];
- (i) deliberar sobre a eleição e destituição do Representante dos Cotistas, se existente, bem como fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (j) aprovar o laudo de avaliação de bens e direitos que forem utilizados na integralização das Cotas do Fundo, se vier a ser permitida;
- (k) deliberar sobre as situações de conflitos de interesses nos termos deste Regulamento e do art. 18, inciso XII da Instrução CVM 472;
- (l) eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o art. 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (m) estabelecer o número máximo de representantes de cotistas a serem eleitos em Assembleia Geral de Cotistas e respectivo prazo de mandato, o qual não poderá ser inferior a 1 (um) ano, observado o disposto no § 2º do Artigo 25 da Instrução CVM 472 ;
- (n) deliberar sobre a alteração do prazo de duração do Fundo;
- (o) deliberar sobre a alteração da taxa de administração;
- p) deliberar sobre a aquisição de Ativo Imobiliário de propriedade do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, ou de Pessoa Ligada do Administrador, do Gestor e/ou do consultor especializado;
- q) deliberar sobre a alienação de Ativo Imobiliário integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o consultor especializado ou Pessoas Ligadas;
- r) deliberar sobre a aquisição, pelo Fundo, de Ativo Imobiliário de propriedade de devedores do Administrador ou do Gestor ou do consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor, e

- s) deliberar sobre a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação de serviços de que trata o artigo 31 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Primeiro Este Regulamento poderá ser alterado pelo Administrador, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a expressas exigências da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do Custodiante, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, devendo ser providenciada a necessária comunicação aos Cotistas no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

Parágrafo Segundo Em caso de alteração da legislação e da regulamentação vigente que venha a modificar aspectos tributários que possam afetar o Fundo, os Cotistas e/ou os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, os Cotistas se reunirão em Assembleia Geral para deliberar sobre eventuais alterações no presente Regulamento, bem como, se necessário, sobre as novas regras que irão reger o Fundo e suas relações. Sem prejuízo do disposto neste Parágrafo, o Administrador deverá dar cumprimento às novas regras legais até que haja deliberação dos Cotistas sobre o procedimento a ser adotado em face de tais modificações.

Artigo 35. A Assembleia Geral de Cotistas pode ser convocada a qualquer tempo pelo Administrador ou por Cotistas representando, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas e efetivamente subscritas do Fundo ou pelo Representante dos Cotistas, ou por iniciativa do Gestor, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo Primeiro A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Parágrafo Segundo Após instalada a Assembleia Geral de Cotistas deverão ser observados os quóruns de deliberação previstos no Artigo 39 deste Regulamento.

Artigo 36. A convocação para a Assembleia Geral de Cotistas far-se-á mediante carta com aviso de recebimento, correspondência eletrônica encaminhada a cada Cotista ou Publicação em Periódico de grande circulação e dela constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a respectiva ordem do dia, que deverá conter todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica “assuntos gerais” haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia.

Parágrafo Primeiro As convocações da Assembleia Geral de Cotistas deverão ser feitas com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data prevista para sua realização no caso das assembleias gerais ordinárias e 15 (quinze) dias de antecedência da data prevista para sua realização no caso das assembleias gerais extraordinárias.

Parágrafo Segundo Independentemente de convocação, será considerada regular a Assembleia Geral

a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo Terceiro A Assembleia Geral de Cotistas que deva deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício findo, observados os prazos estabelecidos na Instrução CVM 472.

Parágrafo Quarto Para o bom desempenho da Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia, e mantê-los até a data de sua realização.

Parágrafo Quinto Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas e constantes do registro de cotistas na data da convocação da assembleia ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

Parágrafo Sexto O pedido de que trata o Parágrafo Quinto acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto inclusive aqueles mencionados no parágrafo 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 Ordinária.

Parágrafo Sétimo Caso os cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado de prerrogativa do Parágrafo Quinto acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios de divulgação descritos no Artigo 36-A deste Regulamento, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 7º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelo solicitante.

Parágrafo Oitavo Na mesma data da realização da convocação da Assembleia Geral Ordinária, o Administrador do Fundo disponibilizará aos Cotistas as demonstrações financeiras do Fundo, o relatório do auditor independente e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, sendo que o relatório dos representantes de cotistas deve ser divulgado até 15 (quinze) dias após a convocação, podendo a Assembleia Geral a que comparecer a totalidade dos Cotistas dispensar a observância deste prazo.

Parágrafo Nono Na mesma data da realização da convocação da Assembleia Geral convocada para eleger representantes de Cotistas, o Administrador do Fundo disponibilizará a declaração dos candidatos que atendem aos requisitos previstos pelo art. 26 da Instrução CVM n.º 472/08 e às informações exigidas no Artigo 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM n.º 472/08

Artigo 36-A O Administrador deve disponibilizar na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

I – em sua página na rede mundial de computadores;

II – no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FII sejam admitidas à negociação.

Parágrafo Primeiro Nas assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata o caput incluem, no mínimo, aquelas referidas nas alíneas “c” e “e” do Artigo 36-A deste Regulamento, sendo que as informações referidas na alínea “e” do Artigo 36-A deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo Segundo Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o caput incluem:

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM 472; e

II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Parágrafo Terceiro Caso Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do Parágrafo Quinto do Artigo 36 acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do caput deste Artigo, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo Sexto do Artigo 36 acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 37. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Primeiro O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

(a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

(b) facultar ao Cotista a possibilidade de exercer voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

(c) ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo Segundo É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do FII, desde tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido.

Parágrafo Terceiro O Administrador, ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo Segundo deste Artigo deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo Quarto Na hipótese prevista no Parágrafo Segundo deste Artigo, o Administrador do Fundo pode exigir:

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo Quinto É vedado ao Administrador do Fundo:

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata Parágrafo Segundo deste Artigo;

II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo Quarto acima.

Parágrafo Quinto Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas serão arcados pelo fundo.

Artigo 38. Nas deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas, a cada Cota será atribuído o direito a um voto.

Parágrafo Único Ainda que não compareçam à Assembleia Geral, os Cotistas poderão votar por meio de carta ou correspondência eletrônica, desde que tal comunicação seja recebida com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da data de realização da respectiva Assembleia Geral de Cotistas. Os Cotistas que participem das Assembleias Gerais por meio de tele ou videoconferência, também poderão votar por fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado, desde que possível a comprovação do voto durante a realização da respectiva Assembleia Geral e desde que o resultado da votação seja proclamado pelo Presidente da Assembleia com indicação daqueles que participaram por tele ou videoconferência, sendo, ainda, admitida a gravação das mesmas.

Artigo 39. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas serão tomadas pela maioria simples dos votos dos Cotistas presentes às Assembleias Gerais, com exceção das matérias indicadas nos itens (a), (b), (d), (h), (i), (j), (k), (n) e (o) do Artigo 34 deste Regulamento, que dependerão da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo:

(i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

(ii) metade das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo Primeiro Os percentuais de que trata o caput deste Artigo 39 deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da

assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo Segundo Não obstante o previsto no *caput* deste Artigo 39, a alteração do Regulamento, conforme o estabelecido no item (a) do Artigo 34 acima, poderá ser realizada quando for decorrente de quaisquer das deliberações constantes do Artigo 34 que tenham quórum de deliberação inferior à maioria absoluta das Cotas emitidas.

Parágrafo Terceiro Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- (a) o Administrador e o Gestor;
- (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e do Gestor;
- (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, 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
- (g) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo Quarto A vedação prevista no Parágrafo Terceiro acima não se aplica quando:

- (a) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no Parágrafo Terceiro acima;
- (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- (c) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Quinto A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, sendo que a eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I – 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II – 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) Cotistas

Parágrafo Sexto Salvo disposição contrária em regulamento, os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do fundo, permitida a reeleição

Parágrafo Sétimo A função de representante dos cotistas é indelegável.

Parágrafo Oitavo Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser Cotista do Fundo;
- II. não exercer cargo ou função no Administrador, no Gestor ou no Consultor Imobiliário ou, ainda, em seus controladores, sociedades por eles 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, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado 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.

Parágrafo Nono Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo Décimo Caberá ao(s) representante(s) dos Cotistas as atividades listadas no Artigo 26-A da Instrução CVM nº 472, bem como o cumprimento das obrigações e deveres listados nos Artigos 26-B e 26-C da referida instrução.

CAPÍTULO VII - ORDEM DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS

Artigo 40. Diariamente, a partir da data da primeira integralização de Cotas até a liquidação do Fundo, o Administrador obrigar-se-á a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

- (a) formação de reserva equivalente ao montante de R\$250.000,00 a ser utilizada única e exclusivamente para fazer frente às despesas relativas à 1ª Emissão (“Caixa Reserva”), sendo que após a quitação de todas as despesas da 1ª Emissão o Caixa de Reserva será extinto e os recursos remanescentes serão atribuídos ao Fundo;
- (b) pagamento do Preço de Aquisição dos Ativos Alvo;

- (c) pagamento dos Encargos do Fundo, descritos no Capítulo VIII abaixo;
- (d) formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação e extinção do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades, na hipótese de liquidação do fundo; e
- (e) distribuição aos Cotistas dos resultados auferidos pelo Fundo, nos termos estabelecidos no Capítulo V acima.

CAPÍTULO VIII - ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 41. As seguintes despesas constituem encargos do Fundo, que poderão ser debitadas pelo Administrador:

- (a) Taxa de Administração;
- (b) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (c) gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472, bem como os relativos à impressão, expedição e/ou publicação de relatórios, formulários e informações periódicas previstas neste Regulamento e/ou na Instrução CVM 472;
- (d) gastos com distribuições públicas de Cotas pelo Fundo, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (e) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (f) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis e demais ativos que componham, ou venham compor, o seu patrimônio;
- (g) gastos decorrentes da admissão das Cotas à negociação em mercados regulamentados, de forma a garantir o acesso dos Cotistas ao mercado secundário;
- (h) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que seja eventualmente imposta;
- (i) honorários e despesas com a contratação de serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada, se houver;
- (j) gastos incorridos com a celebração de contratos de seguro sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

- (k) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e à realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (l) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, se houver;
- (m) gastos decorrentes de avaliações pelo Avaliador dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;
- (n) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (o) taxas de ingresso e/ou saída dos fundos em que o Fundo seja cotista, conforme o caso;
- (p) gastos com consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo;
- (q) despesas com o registro de documentos em cartório;
- (r) honorários e despesas relacionadas às atividades dos representantes dos Cotistas; e
- (s) honorários e despesas relacionados às atividades de formador de mercado.

Parágrafo Único – Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO IX - DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Artigo 42. O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as suas aplicações, contas e demonstrações contábeis serem segregadas das contas do Administrador, do Gestor, bem como das contas do Custodiante e do depositário.

Parágrafo Primeiro O Patrimônio Líquido do Fundo corresponderá à soma algébrica de suas Disponibilidades com o valor da carteira de investimentos, mais os valores a receber, mais outros ativos, menos as suas Exigibilidades, menos outros Passivos.

Parágrafo Segundo As demonstrações contábeis devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e das demais aplicações em que serão investidos os seus respectivos recursos e serão auditadas, anualmente, pelo Auditor Independente.

Parágrafo Terceiro Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, normas aplicáveis e a Instrução CVM 516, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

Parágrafo Quarto Além do disposto no Parágrafo Terceiro acima, a apuração do valor contábil da carteira de investimentos do Fundo deverá ser procedida de acordo com um dos seguintes critérios:

- (a) pelo custo de aquisição: os imóveis serão avaliados pelo custo de aquisição; ou
- (b) pelo valor de mercado: a(s) avaliação(es) dos imóveis integrantes da carteira do Fundo deverão ser realizadas após o “Habite-se” pelo Avaliador, no mínimo, anualmente.

Parágrafo Quinto Os demais ativos integrantes da carteira do Fundo serão avaliados a preço de mercado, conforme o manual de marcação a mercado do Custodiante.

Parágrafo Sexto O Gestor, em qualquer hipótese, deverá ajustar a avaliação dos ativos componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis na realização do seu valor.

Parágrafo Sétimo O exercício social do Fundo tem duração de 1 (um) ano com início em 1º de janeiro e encerramento em 31 de dezembro.

CAPÍTULO X - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 43. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

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

Parágrafo Primeiro O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo Segundo O Administrador deverá reentregar 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.

Artigo 44. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (a) o edital de convocação, proposta da Administradora e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;
- (c) fatos relevantes;
- (e) 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 do art. 45, § 4º da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da referida Instrução quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;
- (e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e
- (f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no item “c” do Artigo 43 acima.

Parágrafo Primeiro A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata por meio do CVM WEB, 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 as Cotas, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Parágrafo Segundo Consideram-se exemplos de fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, aqueles listados nos parágrafos 1º e 2º do Artigo 41 da Instrução CVM 472, a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista, bem como a rescisão dos Contratos de Locação por qualquer dos Locatários.

Artigo 45. A publicação das informações referidas nos Artigos 43 e 44 acima deverá ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e mantida disponível aos Cotistas para acesso gratuito em sua sede, bem como ser enviada, de forma simultânea, à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação e à CVM, através do CVM WEB.

Artigo 46. A publicação de quaisquer informações do Fundo em jornais quando realizada será feita em jornal de grande circulação (“Periódico”).

Artigo 47. As informações prestadas ou qualquer material de divulgação do Fundo não poderão estar em desacordo com este Regulamento ou com relatórios protocolados na CVM.

Parágrafo Primeiro Caso alguma informação do Fundo seja divulgada com incorreções ou informações não verdadeiras que possam induzir o investidor a erros da avaliação, o Administrador, por iniciativa própria ou por determinação da CVM, deverá utilizar-se do mesmo veículo de divulgação da informação divulgada com incorreções ou da informação não verdadeira, constando de modo expresse que a informação está sendo republicada por iniciativa própria ou por determinação da CVM, conforme o caso.

Parágrafo Segundo Todos os documentos e informações relativos ao Fundo que venham a ser divulgados e/ou publicados deverão estar disponíveis: (i) na sede do Administrador, localizada na Avenida Paulista, nº 1.11, 2º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ou na rede mundial de computadores (www.oliveiratrust.com.br); e (ii) no endereço da CVM localizado na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XI - CONFLITO DE INTERESSES

Artigo 48. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, gestor ou Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro São exemplos de situação de conflito de interesses:

- (a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Consultor Imobiliário e/ou Gestor ou de pessoas a eles ligadas;
- (b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Consultor Imobiliário, o Gestor ou pessoas a eles ligadas;
- (c) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Consultor Imobiliário e/ou do Gestor, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (d) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Consultor Imobiliário e/ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo; e
- (e) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 46 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Segundo Para fins do disposto neste Artigo, consideram-se pessoas ligadas:

- (a) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Consultor Imobiliário e/ou do

Gestor, de seus respectivos administradores e acionistas;

(b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Consultor Imobiliário e/ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, Gestor ou Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

(c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nas alíneas (a) e (b) acima.

Parágrafo Terceiro Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário.

CAPÍTULO XII – FATORES DE RISCO

Artigo 49. Não obstante a diligência do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a riscos, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador e do Gestor, que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Parágrafo Primeiro Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão 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.

Parágrafo Segundo As aplicações dos Cotistas não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Consultor Imobiliário e do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Parágrafo Terceiro Riscos Associados ao Setor Imobiliário:

(a) **Risco de exposição associado à locação, arrendamento 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 também pode prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos Alvo que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, *shopping centers*, galpões

e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o 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.

(b) **Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os Ativos Alvo.** Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os Ativos Alvo não gerarem a receita esperada pelo Administrador, a rentabilidade das Cotas do Fundo poderá ser prejudicada.

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

(c) **Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Ativos Alvo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos.** O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Ativos Alvo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos Ativos Alvo em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

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

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

(e) **Depreciação do investimento.** Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da

obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

(f) **Taxa de Ocupação Imobiliária.** A retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação dos imóveis. A redução da taxa de ocupação pode não só reduzir a receita de um fundo de investimento pela vacância de seus imóveis, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis. Sendo assim, o empreendimento pode não vir a obter o sucesso pretendido, prejudicando o plano de rentabilidade estimado.

Parágrafo Quarto Riscos Adicionais: Fatores de risco adicionais aos descritos acima que sejam relacionados ao Fundo, à Oferta e à aplicação nas Cotas do Fundo poderão estar descritos no material de divulgação da distribuição das Cotas do Fundo.

Parágrafo Quinto Informe Anual: A integralidade dos riscos inerentes ao investimento no Fundo está disponível aos respectivos investidores por meio do formulário eletrônico elaborado nos moldes do Anexo 39-V da Instrução CVM n.º 472 e disponibilizado na página do Administrador na rede mundial de computadores (<http://www.oliveiratrust.com.br>), de modo que, a partir desse momento, os investidores e os potenciais investidores deverão analisar atentamente os fatores de risco e demais informações disponibilizadas exclusivamente por meio do referido documento.

CAPÍTULO XIII – LIQUIDAÇÃO

Artigo 50. O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos no Capítulo VI deste Regulamento.

Parágrafo Primeiro Mediante indicação do Administrador e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, nos termos do Parágrafo Terceiro deste Artigo.

Parágrafo Segundo Em qualquer caso, a Liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo.

Parágrafo Terceiro Será permitida a liquidação do Fundo mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, devendo tais valores serem avaliados com base nos critérios estabelecidos no Parágrafo Quinto do Artigo 42 deste Regulamento, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia Geral.

Parágrafo Quarto Na hipótese de a Assembleia Geral não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, tais ativos

serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste item serão ainda observados os seguintes procedimentos:

- (i) o Administrador deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e
- (ii) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso (i) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

Artigo 51. 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.

Artigo 52. Após a divisão do patrimônio do Fundo entre os Cotistas, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, dos documentos listados abaixo, bem como praticar todos os atos necessários ao seu encerramento perante quaisquer autoridades:

- (a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- (b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o Artigo 50 acima, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- (c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

Parágrafo Primeiro Após a divisão do patrimônio de que trata o *caput* deste Artigo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador, conforme decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente.

Parágrafo Segundo Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, 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 o Administrador do respectivo processo.

CAPÍTULO XIV - TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Artigo 53. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo Primeiro Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, 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 auferidos exclusivamente 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.

Parágrafo Segundo Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nas alíneas “(a)” a “(c)” do Parágrafo Primeiro do Artigo 53 acima; já quanto à alínea “(d)” do mesmo parágrafo, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no Parágrafo Oitavo do Artigo 23 acima. Adicionalmente, nos termos do Artigo 32, Parágrafo Segundo acima, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei 9.779/1999. Além das medidas descritas neste Parágrafo Segundo, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

CAPÍTULO XV - DISPOSIÇÕES GERAIS LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

Artigo 54. 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, sendo que as matérias não expressamente aqui abordadas serão disciplinadas pela Instrução CVM 472, pela Instrução CVM 516 e pelas demais legislações aplicáveis a fundos de investimentos..

Artigo 55. As Partes elegem o Foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

Rio de Janeiro, 29 de setembro de 2016.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

ADMINISTRADOR

ANEXO I

DEFINIÇÕES

Para fins do presente Regulamento, as expressões abaixo listadas, quando escritas com a primeira letra maiúscula, terão os seguintes significados:

TERMO DEFINIDO	DEFINIÇÃO
“1ª Emissão”:	é a 1ª emissão de cotas do Fundo.
“Administrador”:	é a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ/MF) sob o nº 36.113.876/0001-91, ou seus sucessores e substitutos, nos termos deste Regulamento.
“Aluguéis”:	é a contraprestação devida pelos Locatários dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo pelo direito de usar e gozar dos referidos imóveis, em regime de locação não residencial.
“Assembleia Geral de Cotistas” ou “Assembleia Geral”:	é a assembleia prevista no Capítulo VI deste Regulamento.
“Ativos Alvo”:	são as unidades autônomas integrantes do Empreendimento Imobiliário que serão objeto de aquisição pelo Fundo, conforme descritas no Anexo II, respeitada a ordem de aquisição estabelecida no Parágrafo 2º do Artigo 4º deste
“Ativos de Renda Fixa”:	são os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária limitando-se a títulos públicos, ou fundos de investimento da classe Referenciado DI ou Renda Fixa ou em certificados de depósito bancário de bancos que tenham rating em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody’s equivalente a “investment grade”, conforme o estabelecido no Parágrafo Primeiro do Artigo 30.
“Auditor Independente”:	é a empresa responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo, conforme indicado no Artigo 11 deste Regulamento.
“Avaliador”:	é a empresa de avaliação independente responsável por realizar as avaliações dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, conforme indicado no Artigo 12 deste
“BACEN”:	é o Banco Central do Brasil.

“ <u>BM&FBOVESPA</u> ”:	é a BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”:	é o documento firmado pelo Cotista no qual são especificadas as condições da subscrição e integralização das Cotas, nos termos do Artigo 24 deste Regulamento.
“ <u>Caixa Reserva</u> ”:	é a formação de reserva equivalente ao montante estimado dos Encargos do Fundo a serem incorridos no mês calendário imediatamente subsequente àquele em que foi efetuado o respectivo provisionamento, conforme o estabelecido na alínea “a” do Artigo 40 deste Regulamento.
“ <u>CETIP</u> ”:	é a CETIP S.A. - Mercados Organizados.
“ <u>Compromisso de Compra e Venda</u> ”:	é o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, a ser celebrado entre o Fundo e a Incorporadora, pelo qual o Fundo se comprometerá a pagar à Incorporadora, pela aquisição da totalidade dos Imóveis Alvo, o Preço de Aquisição.
“ <u>Consultor Imobiliário</u> ”:	é a RB CAPITAL REALTY Investimentos Imobiliários Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.426.501/0001-50, a qual dentre outras atribuições, realizará a medição e o acompanhamento do andamento das obras do Empreendimento Imobiliário.
“ <u>Contrato de Consultoria Imobiliária</u> ”:	é o contrato de prestação de serviços de consultoria imobiliária a ser celebrado entre o Administrador e o Consultor Imobiliário.
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”:	é o “Contrato de Coordenação e Colocação, sob Regime de Melhores Esforços, de Cotas de Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Vila Olímpia Corporate”, a ser celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Coordenador Líder e a Incorporadora com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a 1ª Emissão de Cotas do Fundo.
“ <u>Contrato de Gestão</u> ”:	é o contrato de prestação de serviços de gestão a ser celebrado entre o Administrador e o Gestor quando o Administrador delegar à terceiros as atribuições do Gestor.

“ <u>Contratos de Locação</u> ”:	são os contratos de locação não residenciais celebrados em relação aos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.
“ <u>Coordenador Líder</u> ”:	RB Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.960.090/0001-76.
“ <u>Cotas</u> ”:	são as Cotas de emissão do Fundo.
“ <u>Cotistas</u> ”:	são os titulares das Cotas do Fundo.
“ <u>Custodiante</u> ”:	é o Administrador.
“ <u>CVM</u> ”:	é a Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>CVM WEB</u> ”:	é o sistema de informações da CVM, disponível na sua rede mundial de computadores.
“ <u>Dias Úteis</u> ”:	os dias compreendidos entre a segunda a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional.
“ <u>Disponibilidades</u> ”:	são todos os valores em caixa e em Ativos de Renda Fixa
“ <u>Emissão</u> ”:	é a emissão pública de Cotas do Fundo.
“ <u>Encargos</u> ”:	são todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Capítulo VIII deste Regulamento.
“ <u>Empreendimento Imobiliário</u> ” ou “ <u>Condomínio Vila Olímpia Corporate</u> ”:	é o empreendimento imobiliário especificado no Artigo 3º deste Regulamento.
“ <u>Estudo de Viabilidade</u> ”:	é o Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Empreendimento a ser elaborado pela CB Richard Ellis Ltda. para a 1ª Emissão;
“ <u>Exigibilidades</u> ”:	são as obrigações e encargos do Fundo, incluindo as provisões eventualmente existentes.
“ <u>Fundo</u> ”:	é o Fundo de Investimento Imobiliário Vila Olímpia Corporate, constituído sob a forma de condomínio fechado regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
“ <u>Gestão de Locação</u> ”:	são os serviços de gestão dos Contrato de Locação, nos termos do Artigo 10 deste Regulamento.
“ <u>Gestor</u> ”:	é a RB Capital Investimentos Ltda., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 07.981.934/001-09, ou seus sucessores e

<p>“<u>Incorporadora</u>”:</p>	<p>é a Odebrecht Realizações SP 07 - Empreendimento Imobiliário Ltda., pessoa jurídica com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 4777, 1º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº</p>
<p>“<u>Instituições Consorciadas</u>”:</p>	<p>Instituições financeiras que, mediante a celebração com o Coordenador Líder de Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, venham a participar da Oferta, autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários.</p>
<p>“<u>Instituições Participantes da Oferta</u>”:</p>	<p>é o Coordenador Líder e as demais instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários por este contratadas para auxiliá-los na distribuição das Cotas do Fundo.</p>
<p>“<u>Instrução CVM 409</u>”:</p>	<p>é a Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento que não sejam</p>
	<p>regidos por regulamentação própria.</p>
<p>“<u>Instrução CVM 472</u>”:</p>	<p>é a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos fundos de investimento imobiliário.</p>
<p>“<u>Instrução CVM 516</u>”:</p>	<p>é a Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2009, que dispõe sobre as normas contábeis aplicáveis às demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário.</p>
<p>“<u>Instrumento de Pagamento de Prêmio de Locação</u>”:</p>	<p>é o Instrumento Particular de Pagamento de Prêmio de Locação e Outras Avenças, a ser celebrado entre o Fundo, a Incorporadora e a O’R, por meio do qual a Incorporadora, com a coobrigação da O’R, comprometer-se-á a pagar ao Fundo, em benefício dos Cotistas, o Prêmio de Locação,.</p>

<p>“<u>IPCA</u>”:</p>	<p>é o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, tomando-se como índice-reajuste o divulgado no segundo mês anterior àquele previsto como sendo o do pagamento da prestação, observado o disposto nos parágrafos abaixo. Ocorrendo atraso na publicação do índice para reajustamento das prestações, o cálculo da correção monetária deverá ser efetuado utilizando o último índice conhecido, acumulando-se eventual diferença à parcela seguinte, quando será efetuado o ajuste.</p> <p>Se o índice estipulado acima for extinto ou considerado inaplicável a este contrato, de forma temporária ou definitiva, as partes estabelecem, desde já, que as prestações do preço vencidas e não pagas, e as vincendas, passarão, automaticamente e de pleno direito, a ser corrigidas monetariamente pelo índice que venha a substituí-lo, tomando-se como índice-base o divulgado no segundo mês anterior à data do evento e como índice-reajuste o divulgado no segundo mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação.</p>
<p>“<u>IPTU</u>”:</p>	<p>é o Imposto Predial e Territorial Urbano.</p>
<p>“<u>ITBI</u>”:</p>	<p>Imposto de Transmissão de Bens Imóveis do município de São Paulo.</p>
<p>“<u>Justa Causa</u>”:</p>	<p>é a destituição decorrente do comprovado descumprimento, pelo Administrador, e/ou pela Gestora, e/ou pelo Consultor Imobiliário e/ou por qualquer prestador de serviços ao Fundo de quaisquer de suas obrigações, deveres e atribuições previstos no Regulamento e da comprovação de que quaisquer deles atuou com culpa, fraude ou dolo no desempenho de suas funções e responsabilidades no Fundo sempre mediante decisão final transitada em julgado.</p>
<p>“<u>Laudo de Avaliação</u>”:</p>	<p>é o Laudo de avaliação dos Ativos Alvos a ser elaborado por empresa especializada e independente, a ser indicada pelo Gestor, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472, previamente à aquisição dos Ativos Alvo.</p>
<p>“<u>Lei nº 8.668/93</u>”:</p>	<p>é a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.</p>
<p>“<u>Liquidação</u>”:</p>	<p>é o encerramento do Fundo, conforme definido no Capítulo XIII deste Regulamento</p>

“ <u>Locatários</u> ”:	são todos aqueles que celebrem ou venham a celebrar Contratos de Locação relativos aos imóveis integrantes da carteira do Fundo durante o prazo de duração do Fundo.
“ <u>Montante Mínimo da Oferta</u> ”:	é o Montante Mínimo da Oferta das Cotas de emissão do Fundo, no montante de R\$45.000.00,00 (quarenta e cinco milhões de reais).
“ <u>Oferta</u> ”:	é a oferta pública de distribuição primária de Cotas do Fundo.
“ <u>O’R</u> ”:	é a Odebrecht Realizações Imobiliárias e Participações S.A., sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 4.777, 3º andar, sala 33, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.917.143/0001-16.
“ <u>Patrimônio Líquido</u> ”:	é o valor resultante da soma das Disponibilidades do Fundo, mais o valor da carteira precificado na forma do Parágrafo Primeiro do Artigo 47 deste Regulamento, mais valores a receber, mais outros ativos, menos Exigibilidades menos outros passivos.
“ <u>Periódico</u> ”:	é o jornal de grande circulação a ser utilizado pelo Fundo quando as suas informações forem divulgadas em jornais.
“ <u>Política de Investimento</u> ”:	é a política de investimento do Fundo, prevista no Capítulo IV deste Regulamento.
“ <u>Preço de Aquisição</u> ”:	significa o preço de aquisição da totalidade dos Imóveis Alvo correspondente ao montante de R\$166.777.200,00 (cento e sessenta e seis milhões, setecentos e setenta e sete mil e duzentos reais).
“ <u>Prêmio de Locação</u> ”:	é o Prêmio de Locação, conforme definido no Artigo 5º deste Regulamento, nos termos do Instrumento Particular de Pagamento de Prêmio de Locação, a ser pago pela Incorporadora, com a coobrigação da O’R.
“ <u>Regulamento</u> ”:	é o presente Regulamento que rege o Fundo.
“ <u>Relatório de Gestão</u> ”:	é o relatório previsto no Parágrafo Segundo do Artigo 39 da Instrução 472, o qual deverá conter as informações dispostas no Artigo 15 deste Regulamento.
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	é a remuneração a que fará jus o Administrador, calculada nos termos do Artigo 22 deste Regulamento.

ANEXO II

DESCRIÇÃO DOS ATIVOS ALVOS DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

1) LAJES: conjunto nº 121 (Cento e Vinte e Um), localizado no 12º andar.
área privativa: 669,38 m2
área comum: 427,034 m2
área total*: 1096,414 m2
fração ideal de terreno: 1,1868%
12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
2) LAJES: conjunto nº 122 (Cento e Vinte e Dois), localizado no 12º andar.
área privativa: 672,72 m2
área comum: 453,558m2
área total*: 1126,278m2
fração ideal de terreno: 1,2179%
13 (Treze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
3) LAJES: conjunto nº 123 (Cento e Vinte e Três), localizado no 12º andar.
área privativa: 636,04 m2
área comum: 425,126m2
área total*: 1061,166m2
fração ideal de terreno: 1,1726%
12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
4) LAJES: conjunto nº 124 (Cento e Vinte e Quatro), localizado no 12º andar.
área privativa: 639,38 m2
área comum: 451,651m2
área total*: 1091,031m2
fração ideal de terreno: 1,2036%
13 (Treze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
5) LAJES: conjunto nº 111 (Cento e Onze), localizado no 11º andar.
área privativa: 376,85m2
área comum: 424,326m2
área total*: 801,176m2
fração ideal de terreno: 1,1666%
12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
6) LAJES: conjunto nº 112 (Cento e Doze), localizado no 11º andar.
área privativa: 380,19 m2
área comum: 450,992 m2
área total*: 831,182 m2
fração ideal de terreno: 1,1987%
13 (Treze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
7) LAJES: conjunto nº 113 (Centro e Treze), localizado no 11º andar.
área privativa: 376,85 m2
área comum: 424,326 m2

área total*: 801,176 m2
fração ideal de terreno: 1,1666%
12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
8) LAJES: conjunto nº 114 (Cento e Catorze), localizado no 11º andar.
área privativa: 380,19 m2
área comum: 450,992 m2
área total*: 831,182 m2
fração ideal de terreno: 1,1987%
13 (Treze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
9) LAJES: conjunto nº 101 (Cento e Um), localizado no 10º andar.
área privativa: 346,85 m2
área comum: 378,054 m2
área total*: 724,904 m2
fração ideal de terreno: 0,9877%
11 (Onze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
10) LAJES: conjunto nº 102 (Cento e Dois), localizado no 10º andar.
área privativa: 350,19 m2
área comum: 404,579 m2
área total*: 754,769 m2
fração ideal de terreno: 1,0188%
12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
11) LAJES: conjunto nº 103 (Cento e Três), localizado no 10º andar.
área privativa: 346,85 m2
área comum: 378,054 m2
área total*: 724,904 m2
fração ideal de terreno: 0,9877%
11 (Onze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
12) LAJES: conjunto nº 104 (Cento e Quatro), localizado no 10º andar.
área privativa: 350,19 m2
área comum: 404,579 m2
área total*: 754,769 m2
fração ideal de terreno: 1,0188%
12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
13) LAJES: conjunto nº 91 (Noventa e Um), localizado no 9º andar.
área privativa: 346,85 m2
área comum: 378,054 m2
área total: 724,904 m2
fração ideal de terreno: 0,9877%
11 (Onze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
14) LAJES: conjunto nº 92 (Noventa e Dois), localizado no 9º andar.
área privativa: 350,19 m2
área comum*: 404,579 m2

área total: 754,769 m2
fração ideal de terreno: 1,0188%
12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
15) LAJES: conjunto nº 93 (Noventa e Três), localizado no 9º andar.
área privativa: 346,85 m2
área comum: 378,054 m2
área total*: 724,904 m2
fração ideal de terreno: 0,9877%
11 (Onze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
16) LAJES: conjunto nº 94 (Noventa e Quatro), localizado no 9º andar.
área privativa: 350,19 m2
área comum: 404,579 m2
área total*: 754,769 m2
fração ideal de terreno: 1,0188%
12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
17) LAJES: conjunto nº 81 (Oitenta e Um), localizado no 8º andar.
área privativa: 346,85 m2
área comum: 378,054 m2
área total*: 724,904 m2
fração ideal de terreno: 0,9877%
11 (Onze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
18) LAJES: conjunto nº 82 (Oitenta e Dois), localizado no 8º andar.
área privativa: 350,19 m2
área comum: 404,579 m2
área total*: 754,769 m2
fração ideal de terreno: 1,0188%
12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
19) LAJES: conjunto nº 83 (Oitenta e Três), localizado no 8º andar.
área privativa: 346,85 m2
área comum: 378,054 m2
área total*: 724,904 m2
fração ideal de terreno: 0,9877%
11 (Onze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
20) LAJES: conjunto nº 84 (Oitenta e Quatro), localizado no 8º andar.
área privativa: 350,19 m2
área comum: 404,579 m2
área total*: 754,769 m2
fração ideal de terreno: 1,0188%
12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
21) LAJES: conjunto nº 71 (Setenta e Um), localizado no 7º andar.
área privativa: 346,85 m2
área comum: 378,054 m2

área total*: 724,904 m2
fração ideal de terreno: 0,9877%
11 (Onze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
22) LAJES: conjunto nº 72 (Setenta e Dois), localizado no 7º andar.
área privativa: 350,19 m2
área comum: 404,579 m2
área total*: 754,769 m2
fração ideal de terreno: 1,0188%
12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
23) LAJES: conjunto nº 73 (Setenta e Três), localizado no 7º andar.
área privativa: 346,85 m2
área comum: 378,054 m2
área total*: 724,904 m2
fração ideal de terreno: 0,9877%
11 (Onze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício
24) LAJES: conjunto nº 74 (Setenta e Quatro), localizado no 7º andar.
área privativa: 350,19 m2
área comum: 404,579 m2
área total*: 754,769 m2
fração ideal de terreno: 1,0188%
12 (Doze) vagas para automóveis localizadas no subsolo do respectivo edifício

*área total = área privativa + área comum.